

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

***« Association des Copropriétaires Galerie en Ile à Liège  
En Vinâve d'Ile 16 / 20 et rue du Pot d'Or 15 / 17 »***

*ayant son siège social*

*« 4000 Liège, Vinâve d'Ile 16 / 20 »*

*BCE N° « 0850.234.395 »*

|  |           |
|--|-----------|
| <b>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>OPPOSABILITE.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>A. OBLIGATIONS LEGALES .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>A.1.ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE<br/>CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE<br/>GENERALE DES COPROPRIETAIRES .....</b> | <b>4</b>  |
| A.1.1. Pouvoirs.....   | 4         |
| A.1.2. Participation - Procurations - restrictions .....   | 4         |
| A.1.3. Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire .....  | 5         |
| A.1.4. Convocations .....  | 5         |
| A.1.5. Ordre du jour.....  | 6         |
| A.1.6. Procès-verbal & montant des marchés .....   | 6         |
| A.1.7. Délibération .....  | 7         |
| A.1.8. Règles de majorité.....   | 8         |
| <b>A.2.NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC ....</b>  | <b>11</b> |
| A.2.1. Nomination .....  | 11        |
| A.2.2. Contrat écrit .....   | 11        |
| A.2.3. Durée du mandat.....  | 11        |
| A.2.4. Engagement du syndic.....   | 11        |
| A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire .....   | 11        |
| A.2.6. Publicité.....  | 12        |
| A.2.7. Responsabilité - Délégation.....  | 12        |
| A.2.8. Pouvoirs.....   | 12        |
| <b>A.3.CONSEIL DE COPROPRIETE &amp; COMMISSAIRE OU COLLEGE DE<br/>COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>   | <b>14</b> |
| A.3.1. Conseil de Copropriété.....   | 14        |
| A.3.2. Commissaire ou collègue des commissaires.....   | 15        |
| <b>B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>B.1.DEFINITION .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>B.2.ASPECT EXTERIEUR - HARMONIE DE L'IMMEUBLE .....</b>   | <b>16</b> |
| B.2.1. Esthétique .....  | 16        |
| B.2.2. Dispositions particulières à l'entité commerciale .....   | 16        |
| B.2.3. Toiture des magasins.....   | 17        |
| <b>B.3.ORDRE INTERIEUR .....</b>   | <b>17</b> |
| B.3.1. Utilisation des parties communes.....   | 17        |
| B.3.2. Usage des appareils communs .....   | 17        |
| B.3.3. Portes coupe-feu.....   | 17        |
| B.3.4. Vidéophones .....   | 17        |
| B.3.5. Ascenseurs, escalator et monte-charge.....  | 17        |
| B.3.6. Animaux .....   | 18        |
| B.3.7. Déménagements .....   | 18        |
| B.3.8. Charges administratives.....  | 18        |
| <b>B.4.MORALITE - TRANQUILLITE.....</b>  | <b>18</b> |
| B.4.1. Occupation des biens privés .....   | 18        |

|  |                            |    |
|--|----------------------------|----|
| B.4.2.   | Baux .....                 | 18 |
| B.5. CONCIERGERIE : ENTRETIEN - SURVEILLANCE DU COMPLEXE ... |                            | 19 |
| B.5.1.   | Conciergerie.....          | 19 |
| B.5.2.   | Service du concierge ..... | 19 |
| B.6. REGLEMENT DES DIFFERENDS .....                          |                            | 20 |
| C. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL .....        |                            | 22 |

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVEE

(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<sup>er</sup> janvier 2019, modifiée par la loi du 20 février 2020 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021. 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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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 communication 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 la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le 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<sup>er</sup>, 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 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.*

## **A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **A.1.1. 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.

### **A.1.2. Participation - Procurations - restrictions**

Article 3.87 §1<sup>er</sup> du Code civil :

*Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.*

*En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le*

*droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.*

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.*

**A.1.3. Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire**

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

**A.1.4. Convocations**

Article 3.87 § 2 - alinéa 1, 2, 3 et 4 - extrait :

*Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.*

*Sans préjudice de l'alinéa 1<sup>er</sup>, 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 aliénas - 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.*

**A.1.5. 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.*

**A.1.6. Procès-verbal & montant des marchés**

**a) 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.*

**b) 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 16 mars 2011** a été fixé à **50.000 €** (indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année).

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.*

**A.1.7. Délibération**

**a) Droit de vote**

Article 3.87 § 6 - 1er 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<sup>ème</sup> 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 seule 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.*

### **b) 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.*

### **A.1.8. Règles de majorité**

#### **a) 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 3.90 § 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 ».*

### **b) Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 § 1<sup>er</sup> 1° & 2° du Code civil :

*L'assemblée générale décide :*

«Imm\_Nom»

N° entr. : 0850.234.395

ADK SYNDIC - Syndic de copropriétés – Rue des Fories 2 – LIEGE



➤ **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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;*
- 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. *sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.*

**Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :**

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

**Article 3.88 § 3 alinéas 2 et 3 du Code civil :**

*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.*

*S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.*

➤ **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 §3, alinéa 4 du Code civil - extrait :

*L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut*

Article 3.88 § 3 - 1<sup>er</sup> 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, § 1er, 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.*

## **A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **A.2.1. Nomination**

Article 3.89 § 1<sup>er</sup> 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.*

### **A.2.2. 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.*

### **A.2.3. 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.*

### **A.2.4. 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.*

### **A.2.5. 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.*

**A.2.6. 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.*

**A.2.7. 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.*

**A.2.8. 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 Roi ;*

*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 tout contrat 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 contrats 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 § 3du Code civil :

*Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.*

*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.*

*Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

### **A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE & COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES**

#### **A.3.1. Conseil de Copropriété**

##### **a) Constitution :**

Article 3.90 § 1<sup>er</sup> 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.*

##### **b) 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.*

##### **c) 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.*

##### **d) 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.*

**e) 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.*

**f) 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.*

**g) 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.*

**A.3.2. Commissaire ou collège des commissaires**

**a) 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.

**b) 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.

**c) 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. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE**

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 d'une manière prudente et raisonnable.

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.

### **B.1. DEFINITION**

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et ayants cause. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront figurer, à leurs dates, dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout occupant et/ou propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

Le syndic tiendra à la disposition de tout intéressé pour lui permettre de le consulter un exemplaire du règlement de copropriété et du ou des règlements d'ordre intérieur.

Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

### **B.2. ASPECT EXTERIEUR - HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

#### **B.2.1. Esthétique**

Les copropriétaires et/ou occupants des entités résidentielles ne pourront mettre aux fenêtres en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni linge, ni garde-manger ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclame, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article publicité au règlement de copropriété.

Les rideaux éventuellement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type uniforme.

Les garde-corps en fer forgé (ainsi que les persiennes de la façade Vinâve d'Ile seront d'un même modèle et peints de la même couleur.

Les propriétaires ont le droit de remplacer les châssis de leur appartement mais, principalement en ce qui concerne la façade avant, il y a lieu de respecter la teinte des châssis actuelle et une division identique aux anciens châssis.

La largeur actuelle des profilés doit également être impérativement respectée pour conserver l'esthétique générale de la façade (AG 21/02/2007 + AG 20/03/2014).

#### **B.2.2. Dispositions particulières à l'entité commerciale**

##### **A. Vitrines :**

- a) Les propriétaires et/ou occupants de l'entité commerciale ne pourront modifier quoi que ce soit aux vitrines donnant vers les parties communes, tant au point de vue châssis en aluminium que glaces excepté après avoir reçu une autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les copropriétaires de l'entité commerciale.
- b) Les utilisateurs des biens privatifs de l'entité commerciale ont de 9h à 24h l'obligation de maintenir un éclairage suffisant dans leurs vitrines d'exposition de manière à conserver à ladite galerie un caractère d'animation et d'attraction correspondant à son standing.

##### **B. Aménagement intérieur :**



Il est interdit à tout propriétaire et/ou occupant de l'entité commerciale d'encastrer quoi que ce soit dans les cloisons mitoyennes des biens privatifs et dans les murs mitoyens entre entités.

Il leur est également interdit de creuser, clouer ou percer la chape spéciale sise en sous-sol et, sur une hauteur de deux mètres, tout le long des murs mitoyens des fonds de magasin et des colonnes en béton armé.

Toute exception, même provisoire, à ce qui précède doit être soumise à l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les copropriétaires de l'entité commerciale après accord des architectes de la « **GALERIE EN ILE** » contresigné par le syndic. Les travaux seront effectués sous la surveillance desdits architectes.

Il est également interdit de déplacer les canalisations visibles ou d'y suspendre quoi que ce soit, mais il est permis de les peindre ou de les camoufler par des caissons qui seront toujours amovibles en vue des visites de surveillance et d'entretien.

Il existe dans la plupart des locaux commerciaux des gaines techniques obturées par des panneaux amovibles ; il est recommandé de ne pas placer devant ces gaines des aménagements décoratifs ou utilitaires qui ne pourraient être aisément déplacés, la visite desdites gaines par le démontage des panneaux obturateurs devant toujours être possible.

Il n'est pas permis de placer sur les gaines des toilettes éventuelles, des raccords d'aspiration ou ventilation forcée ou naturelle, autre que ceux prévus.

En ce qui concerne les locaux du sous-sol, il n'est ni permis ni possible de placer des water-closets et lavabos autres que ceux des installations collectives prévues.

#### **B.2.3. Toiture des magasins**

Il est interdit aux occupants de la résidence de laisser circuler des animaux sur la toiture des magasins et de jeter des objets sur cette toiture (AG 27/03/2002).

### **B.3. ORDRE INTERIEUR**

#### **B.3.1. Utilisation des parties communes**

De façon générale, et sauf autorisation particulière donnée par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires de l'entité intéressée, les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs et les paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

La responsabilité du syndic ou des occupants du complexe ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

Il est strictement interdit de déposer le moindre objet personnel dans les communs, et notamment des vélos (AG 22/02/2006).

#### **B.3.2. Usage des appareils communs**

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs, escalators et monte-charge (et du téléphone s'il y en a) ainsi que tous les appareils à usage commun seront réglementés par l'assemblée générale.

#### **B.3.3. Portes coupe-feu**

Les occupants sont obligés de maintenir les portes coupe-feu de l'immeuble en position fermée (AG 16/03/2000).

#### **B.3.4. Vidéophones**

Les propriétaires doivent attirer l'attention des locataires sur le fait qu'il est formellement interdit de pousser trop longtemps sur le bouton d'appel. En effet, une pression trop longue met le vidéophone en panne et cela provoque d'inutiles frais pour les réparations nécessaires (AG 13/05/1981).

#### **B.3.5. Ascenseurs, escalator et monte-charge**

L'entretien et la surveillance des ascenseurs, escalator et monte-charge sont confiés à une firme spécialisée.

Les engins dont question au présent article doivent être utilisés avec prudence et précaution.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les emménagements et déménagements.

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.

### **B.3.6. Animaux**

L'existence dans le complexe, et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc.) ne sera jamais considérée que comme une simple tolérance.

Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté du complexe, à la tranquillité et au repos de ses occupants ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de ceux qui en ont la garde.

### **B.3.7. Déménagements**

Le syndic devra être averti, au moins un mois d'avance, de tous les emménagements et déménagements.

Il est strictement interdit de déménager par l'ascenseur. Les propriétaires sont priés d'informer leurs locataires de l'obligation qu'il y a de se servir d'un élévateur ou d'une poulie (AG 14/03/1990 + AG 27/02/1991).

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des emménagements et déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

### **B.3.8. Charges administratives**

Les copropriétaires et/ou occupants du complexe devront satisfaire à toutes les charges communales de police ou de voirie et à tous autres règlements des autorités légales.

La taxe sur loggias et balcons sera à charge exclusive des occupants des biens privatifs concernés.

## **B.4. MORALITE - TRANQUILLITE**

### **B.4.1. Occupation des biens privés**

Sans que cela puisse porter préjudice à ce qui est prévu au règlement de copropriété, concernant la destination des locaux commerciaux, les appartements et studios des entités résidentielles ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs personnels. Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants, et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et vibrations, ou les atténuant fortement, de manière telle qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique et/ou télévisée.

Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs lots et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets dû à l'assèchement de l'air.

L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite dans le complexe.

Le téléphone pourra être installé dans les lots privés aux frais et risques des occupants.

### **B.4.2. Baux**

Tout copropriétaire pourra donner son bien en location ; il est seul responsable de son locataire, et a seul droit du vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à une ou des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les propriétaires de biens privatifs sont tenus d'annexer aux baux une copie de l'acte de base, du règlement de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur et tous autres règlements ou décisions formant les statuts du complexe.

Il est vivement insisté auprès de propriétaires pour qu'ils choisissent leurs locataires avec plus de discernement (AG 7/05/2003).

Les propriétaires sont obligés de faire signer par leur locataire le règlement d'ordre intérieur en vigueur à l'immeuble et ceci au moment de la signature du bail. Dans la négative, il est en effet

impossible de faire respecter le règlement d'ordre intérieur aux occupants de l'immeuble (AG 21/03/2016).

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété, du présent règlement d'ordre intérieur, et tous autres règlements ou décisions formant les statuts du complexe, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article B.1.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires au syndic au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base, du règlement de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur, et tous autres règlements ou décisions formant les statuts du complexe.

En cas d'inobservation des statuts par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

## **B.5. CONCIERGERIE : ENTRETIEN - SURVEILLANCE DU COMPLEXE**

### **B.5.1. Conciergerie**

Un concierge est prévu pour le complexe « **GALERIE EN ILE** ».

Le concierge est engagé sous la condition écrite de pouvoir toujours être congédié moyennant préavis notifié par recommandé, ce préavis ayant une durée de trois mois prenant cours le premier du mois qui suit la notification. Le concierge ne pourra lui-même renoncer à son emploi que moyennant le même préavis.

Il aura droit au congé légal, à l'époque à convenir avec le syndic.

Le concierge bénéficiera en outre du logement, de l'éclairage, du chauffage et de la distribution d'eau chaude et froide.

Le concierge sera affilié à la sécurité sociale et garanti par assurance-loi contre les accidents de travail.

Il est placé sous l'autorité et la surveillance du syndic, qui aura pouvoir pour le congédier, sur avis du conseil de copropriété. Le service du concierge est détaillé dans le contrat de travail de ce dernier, et à l'article B.5.2. ci-après.

En cas d'engagement d'un service de nettoyage, avec l'accord de l'assemblée générale réunissant les copropriétaires intéressés, le contrat sera conclu par le syndic, à durée déterminée et pouvant toujours être résilié moyennant préavis d'un mois minimum. Le syndic fixera les obligations, attributions et rémunérations dudit service ; le tout sous le contrôle, si besoin est, du conseil de copropriété.

B. le syndic de l'ensemble du complexe avec l'accord de l'assemblée générale pourra, s'il l'estime nécessaire, engager du personnel complémentaire pour l'entretien des parties communes générales ;

C. Chaque entité du complexe réunissant la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés de cette entité, pourra décider, en ce qui la concerne, de l'engagement de personnel complémentaire d'entretien et/ou de surveillance pour les parties communes dépendant de cette même entité.

### **B.5.2. Service du concierge**

Le service du concierge consiste notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs ;
- b) à évacuer les ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement (les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle) et à déboucher la trémie à ordures ;
- c) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant ;
- d) à fermer les grilles d'entrée de la galerie en temps voulu ;
- e) à faire visiter les propriétés privées, en cas de vente ou de location ;
- f) à surveiller le bon fonctionnement des chaudières et des installations de chauffage et de distribution d'eau chaude ;
- g) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes résidentielles à vingt-deux heures ;
- h) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes et à les facturer au syndic ;
- i) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement d'un ascenseur, de l'escalator ou du monte-charge, et à assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans une cabine ;
- j) à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chutes de neige ;
- k) à assurer le gardiennat du complexe ;
- l) et en général, à faire tout ce qui est en usage dans un immeuble bien tenu.

## **B.6. REGLEMENT DES DIFFERENDS**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

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

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

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

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

### **RESUME DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR A L'USAGE DES OCCUPANTS DE LA RESIDENCE EN ILE :**

#### **1) Emménagements/déménagements :**

Ceux-ci ne pourront jamais intervenir durant le week-end, ni en soirée. De plus, la concierge sera prévenue au minimum la veille afin de programmer les nettoyages.

Obligatoirement, les déménagements et emménagements des locaux en façade se feront au moyen d'un élévateur. En ce qui concerne les locaux arrière, ceux-ci s'effectueront avec le plus grand soin, soit au moyen de l'ascenseur, soit par la cage d'escalier. La réparation de tous dégâts éventuels sera immédiatement portée au compte de l'auteur des dommages.

Il est strictement interdit de déménager par l'ascenseur. Les propriétaires sont priés d'informer leurs locataires de l'obligation qu'il y a de se servir d'un élévateur ou d'une poulie (AG 14/03/1990 + AG 27/02/1991).

#### **2) Portes :**

La porte devant l'ascenseur et celle de la grille de l'escalier doivent toujours être fermées.

La porte extérieure est fermée de 22H00 à 07H00. Durant ces heures, elle peut être ouverte soit au moyen de la clé, soit au moyen du numéro de code.

Chaque usager est prié de manipuler ces portes avec douceur et de vérifier leur bonne fermeture après chaque passage. Le remplacement des clés perdues doit être demandé auprès de la concierge ou du syndic (AG 21/03/2016).

**3) Entrée :**

L'entrée doit toujours être propre et en ordre. Il est interdit de coller des papiers sur les boîtes aux lettres ou sur les parlophones.

Il est interdit aussi de jeter par terre les imprimés et toutes boîtes.

**4) Sous-sols :**

À l'exclusion des poubelles, rien ne peut être disposé dans le local-poubelle.

Celui-ci étant accessible uniquement le lundi et le mardi.

**5) Couloirs et escaliers :**

Il est interdit de déposer n'importe quel objet soit dans les couloirs, soit dans l'escalier.

**6) Ascenseur :**

Il doit être utilisé avec prudence et précaution. Il est exclusivement réservé au transport des personnes et des meubles pour les studios arrière. On ne peut y transporter des matériaux de construction ou mobilier afférents aux locaux avant.

Tout dégât sera immédiatement porté en compte.

**7) Chauffage :**

Même en cas d'absence, tout occupant devra régler son installation de manière à assurer dans ses lots une température au moins égale à 10°. Les vannes de chauffage ne seront jamais complètement fermées.

**8) Plate-forme :**

La plate-forme devra toujours rester propre. On ne peut rien y jeter et il est absolument interdit de nourrir les pigeons.

**9) Gaz :**

Toute bonbonne de gaz comprimé est interdite dans l'immeuble.

**10) Animaux domestiques :**

Sont seulement tolérés. Ils ne peuvent nuire à la propreté de l'immeuble, ni à la tranquillité et au repos des occupants.

**11) Utilisation des parties communes :**

Elles ne peuvent être utilisées à des fins privées. Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs et les paliers doivent être maintenus libres en tout temps.

Le stationnement des vélos et des voitures d'enfant y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b><u>RESUME DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR À L'USAGE DES</u></b><br/><b><u>OCCUPANTS DE LA RÉSIDENCE POT D'OR :</u></b></p> |
|---|

**1) Emménagements/déménagements :**

Ceux-ci ne pourront jamais intervenir durant le week-end. De plus, la concierge en sera prévenue au moins 48 heures à l'avance afin de programmer les nettoyages.

Obligatoirement, les déménagements et emménagements des locaux en façade se feront au moyen d'un élévateur. La réparation de tout dégât éventuel sera immédiatement portée au compte de l'auteur du dommage.

Il est strictement interdit de déménager par l'ascenseur. Les propriétaires sont priés d'informer leurs locataires de l'obligation qu'il y a de se servir d'un élévateur ou d'une poulie (AG 14/03/1990 + AG 27/02/1991).

**2) Portes :**

La porte devant l'ascenseur et celle de la grille de l'escalier doivent toujours être fermées.

La porte extérieure est fermée de 22H00 à 07H00. Durant ces heures, elle peut être ouverte au moyen de la clé.

Chaque usager est prié de manipuler ces portes avec douceur et de vérifier leur bonne fermeture après chaque passage. Le remplacement des clés perdues doit être demandé à la concierge qui les fera refaire par un service agréé.

**3) Entrée :**

L'entrée doit toujours être propre et en ordre. Il est interdit de coller des papiers sur les boîtes aux lettres ou sur les parlophones.

Il est interdit aussi de jeter par terre les imprimés et toutes boîtes.

**4) Poubelles :**

Les détritiques doivent être emballés. Les sacs poubelles qui ne doivent pas être trop lourds, doivent être déposés au sous-sol : rien ne peut être laissé au rez-de-chaussée.

**5) Sous-sols :**

À l'exclusion des poubelles, rien ne peut être disposé dans le local du sous-sol.

Celui-ci étant accessible uniquement le lundi et le mardi (AG ordinaire du 21/03/2016).

**6) Couloirs et escaliers :**

Il est interdit de déposer n'importe quel objet soit dans les couloirs, soit dans l'escalier.

**7) Ascenseur :**

Doit être utilisé avec prudence et précaution. Il est exclusivement réservé au transport des personnes et des meubles pour les studios arrière. On ne peut y transporter des matériaux de construction ou mobilier afférents aux locaux avant.

Tout dégât sera immédiatement porté en compte.

**8) Chauffage :**

Même en cas d'absence, tout occupant devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température au moins égale à 10°. Les vannes de chauffage ne seront jamais complètement fermées.

**9) Plate-forme :**

La plate-forme devra toujours rester propre. On ne peut rien y jeter et il est absolument interdit de nourrir les pigeons.

**10) Gaz :**

Toute bonbonne de gaz comprimé est interdite dans l'immeuble.

**11) Animaux domestiques :**

Sont seulement tolérés. Ils ne peuvent nuire à la propreté de l'immeuble, ni à la tranquillité et au repos des occupants.

**12) Utilisation des parties communes :**

Elles ne peuvent être utilisées à des fins privées. Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs et les paliers doivent être maintenus libres en tout temps.

Le stationnement des vélos et des voitures d'enfant y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

|   |
|---|
| <b><u>C. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL</u></b> |
|---|

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.