

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

***« Association des Copropriétaires Galerie Madeleine
à Liège rue de la Cathédrale 31 (29-31) »***

« 4000 Liège, Rue de la Cathédrale 31 »

N° entreprise : « 0850.712.269 »

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	1
ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE.....	1
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	3
ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE.....	3
OPPOSABILITE	3
A. OBLIGATIONS LEGALES	4
A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	4
A.1.1. Pouvoirs 4	
A.1.2. Composition – indivision	4
A.1.3. Procurations - restrictions	5
A.1.4. Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire	5
A.1.5. Convocations 5	
A.1.6. Ordre du jour 6	
A.1.7. Procès-verbal & montant des marchés	6
A.1.8. Délibération 7	
A.1.9. Règles de majorité	8
A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC	11
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	
A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE & COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES	14
A.3.1. Conseil de Copropriété	14
A.3.2. Commissaire ou collège des commissaires	15
B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE	16
La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.	16
B.1. MORALITÉ - TRANQUILLITÉ.....	16
B.1.1. Occupation des biens privatifs :.....	16
B.1.2. Baux : 16	
B.2.1 Esthétique 17	
B.2.2 Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble.....	17
B.2. Ordre intérieur.....	18
B.3. ASCENSEURS :	19
B.4. SERVICE DE LA CONCIERGE :.....	19
B.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES GARAGES :	19
B.6. GALERIE COMMERCIALE (GROUPE MAGASINS)	20
C. PROTECTION DES DONNES A CARACTERE PERSONNEL.....	23

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE
(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, modifiée par la loi du 20 février 2020 entrée en vigueur le 1er 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°, 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 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.

«Imm_Nom»

N° entr. : 0850.712.269

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

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 renom 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.*

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. Composition - indivision

Article 3.87 §1 du Code civil - extrait :

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.

A.1.3. Procurations - restrictions

Article 3.87 § 7 du Code civil - extrait :

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 relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

A.1.4. Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la 2^{ème} quinzaine du mois d'avril**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

A.1.5. 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.

A.1.6. 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.1.7. 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** a été fixé à €.

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.1.8. 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^{ème} 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.1.9. 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^{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-cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 alinéa 2 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.

➤ **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.

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

A.2.1. 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.

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- extrait :

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 – extrait :

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- extrait :

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 - extrait :

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 - extrait :

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 - extrait :

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 § 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.

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

A.3.1. Conseil de Copropriété

a) 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.

b) Mission légale :

Article 3.90 § 1^{er} 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 - extrait :

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 RO.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

B.1. MORALITÉ - TRANQUILLITÉ

B.1.1. Occupation des biens privés :

Les appartements et studios ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille et leurs hôtes.

Les copropriétaires doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble qu'ils occupent, 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 les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

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 locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins par son fait ou celui de leur famille, leurs invités, clients, ouvriers préposés et autres ayants cause. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement de copropriété.

B.1.2. Baux :

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

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

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux l'acte de base, le règlement de copropriété ainsi que le présent règlement d'ordre intérieur.

Les baux consentis par les propriétaires des biens privés doivent contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement, entraînerait sans préjudice de tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.

Ils contiennent aussi la délégation de loyer prévue à l'article quarante-trois ci-avant.

Les baux doivent 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 l'acte de base, le règlement de copropriété et le présent règlement d'ordre intérieur 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 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 et du règlement de copropriété ainsi que du présent règlement d'ordre intérieur.

En cas d'inobservance des statuts de l'immeuble ainsi que du présent règlement d'ordre intérieur, le propriétaire après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

B.2.1 ESTHETIQUE

B.2.2 Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle uniforme déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme.

B.2.3 Publicité - Plaques - Boîte aux lettres

Sauf dispositions modificatives reprises à l'annexe II annexé à l'acte de base d'origine (auxquelles priorité est donnée), la publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées. Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

Est également autorisée la publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, au profit des locaux commerciaux et des bureaux.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées soit sur les vitrines, soit sur la façade, sur le linteau.

Pour les étages seuls des enseignes lumineuses intérieures sont autorisées. Ces enseignes devront toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins et recevoir l'agrément de l'assemblée générale comme dit ci-après.

Les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu ces enseignes ainsi que les assurances y relatives, seront à charge exclusive des propriétaires ou exploitants.

Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall, à l'endroit qui sera fixé par l'assemblée générale une plaque

professionnelle d'un modèle uniforme déterminé par ladite assemblée à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque d'un modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.

B.2. ORDRE INTERIEUR

B.3.1 Utilisation des parties communes :

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées qu'à des fins privées.

Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, 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, literie, habits et meubles, cirage de chaussures etc.

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

B.3.2 Bombonnes de gaz :

L'utilisation de bombonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

B.3.3 Animaux :

L'existence dans l'immeuble et plus particulièrement, dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens - chats - oiseaux etc.) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.

L'assemblée générale pourra toujours, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble, 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 leurs propriétaires.

B.3.4 Usage des appareils communs :

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

B.3.5 Déménagements :

Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements.

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 déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

B.3.6 Charges communales :

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.

B.3. ASCENSEURS :

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.
Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les déménagements. Leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.

B.4. SERVICE DE LA CONCIERGE :

B.5.1 Nomination du concierge :

Les dispositions qui suivent sont uniquement d'application s'il existe dans le complexe une ou un concierge.

La concierge sera choisie par le syndic après une décision de l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représenté.

Elle aura droit au congé légal, à l'époque à convenir avec le syndic. Son salaire, sera fixé et payé par le syndic.

B.5.2 Service de la concierge :

Le service de la concierge consiste notamment :

- 1) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs ;
- 2) 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 : déboucher les gaines à ordures ;
- 3) recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant ;
- 4) à fermer les portes d'entrée des immeubles à dix heures du soir ;
- 5) à faire visiter les biens privatifs en cas de vente ou de location ;
- 6) à surveiller le bon fonctionnement des chaudières et des installations de chauffage et de distribution d'eau chaude ;
- 7) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure) ;
- 8) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au syndic ;
- 9) à prévenir le service de dépannage en cas de non fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans une cabine ;
- 10) à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chute de neige ;
- 11) à assurer le gardiennat du complexe ;
- 12) en général, à faire tout ce qui est en usage dans le complexe bien tenue.

Remarques :

- 1) La concierge ne peut en aucun cas, être chargée de faire des courses ou de s'occuper du ménage d'un occupant.
- 2) Si elle est occupée dans les parties communes, elle devra laisser un avertissement à sa sonnerie.
- 3) Les clefs des robinets principe et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, d'électricité et autres fluides, seront toujours à la disposition de la concierge, pour permettre de procéder en cas de besoin, aux fermetures nécessaires ; un jeu des clés devra se trouver en un lieu connu des occupants du complexe, pour leur permettre l'accès sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence de la concierge ;
- 4) L'organisation du travail de la concierge est de la compétence du syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de ses activités et à la succession éventuelle de ses prestations, notamment en cas de congé ou d'absence.

B.5. DISPOSITIONS CONCERNANT LES GARAGES :

B.6.1 Règles d'utilisation :

- a. Les parties communes, les entrées, les rampes d'accès et les aires de manœuvre des véhicules doivent être maintenus libres en tout temps.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure du garage collectif et des box.

- b. Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur les rampes et aires de manœuvres ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale pour assurer la sécurité du parking pour éviter à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

- c. L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans cette partie du complexe. L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec l'assemblée générale ; le nettoyage de véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et les aires de manœuvre.

B.6.2 Charges communales :

Les copropriétaires de garages et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Des extincteurs d'incendie d'un type bien déterminé par l'assemblée générale, seront à placer aux frais des copropriétaires du parking.

B.6.3 Baux :

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait, sans préjudice de tous dommages et intérêts la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion de celui-ci.

B.6. GALERIE COMMERCIALE (GROUPE MAGASINS)

B.7.1 Obligations particulières :

Le présent règlement n'exempte pas les propriétaires, occupants ou exploitants du groupe d'aucune des obligations souscrites par eux en vertu de leurs baux ou de leurs contrats particuliers ou de tous autres règlements ou conventions conclus par eux ou s'imposant à eux, pour autant que ces baux, contrats, règlements ou conventions prémentionnées ne soient pas en contradiction avec le présent règlement d'ordre intérieur particulier au groupe.

En cas de contradiction, c'est toujours le règlement propre au groupe qui prime toutes autres conditions particulières, lesquelles devront, le cas échéant, être adaptées au présent.

B.7.2 Usages et règlements :

Chaque commerçant, propriétaire ou locataire, respecte scrupuleusement les lois, arrêtés et règlements ainsi que les usages relatifs à la police du commerce et à la loyauté des transactions commerciales. Il doit, en outre, satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

B.7.3 Éclairage :

Le mal couvert sera éclairé, tous les jours, sans interruption, de 9.00 heures à 21.00 heures, au moyen d'un éclairage normal d'exploitation. En dehors de ces heures, un éclairage d'appoint sera assuré pour y permettre la circulation sans danger.

B.7.4 Tenue de la galerie commerciale :

Aucun commerçant ne pourra encombrer les voies publiques et autres lieux à usage commun, ni y laisser séjourner un objet quelconque étranger à ces lieux. Le syndic aura le droit d'organiser avec l'accord du conseil de copropriété, toutes activités de nature à promouvoir le bon renom du groupe ou à contribuer à de meilleures relations publiques dans le cadre de la promotion commerciale dudit groupe.

B.7.5 Tenue des magasins :

Chaque commerçant devra assurer à son magasin une tenue qui, concourt à conférer et à maintenir le bon standing du groupe. Il devra, en outre, toujours offrir des assortiments et des services répondant aux besoins de la clientèle.

L'exposition et la vente d'articles sont formellement interdites à l'extérieur des magasins, sauf accord préalable de l'assemblée générale.

Les postes récepteurs de radio et de télévision, les hauts parleurs et autres appareils sonores privés sont autorisés, ils devront toutefois être installés de manière telle qu'ils ne puissent être entendus en dehors des magasins.

Par dérogation, il est toutefois prévu qu'après une décision prise à cet effet par l'assemblée générale, le hall pourrait être sonorisé à l'aide de haut-parleurs, dans le but de promotion commerciale. Dans ce cas, les frais de cette installation constitueraient une charge commune spéciale au groupe et chaque magasin pourrait s'y raccorder. De même, chaque exploitant devra faire en sorte qu'aucune odeur désagréable, n'émane de son magasin ou de ses annexes. Il est interdit aux copropriétaires, occupants ou locataires de détenir des animaux à l'intérieur du groupe. Toutefois, mais à titre de simple tolérance, la présence d'un chien, d'un chat ou d'un oiseau sera autorisée pour autant qu'elle n'occasionne aucun trouble dans le groupe. L'assemblée générale sera seul juge en la matière.

Il est interdit à quiconque de jeter des produits corrosifs ou agglutinants dans les égouts et les canalisations.

B.7.6 Entretien privatif :

Chaque occupant à l'obligation d'entretenir à ses frais, les parties privatives qu'il occupe tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

En cas de carence le syndic pourra être autorisé par l'assemblée générale, à prendre les mesures d'office qui s'imposent, à charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre de cette obligation, il effectuera sans retard toutes les réparations et remplacements nécessaires, quelle que soit la cause des détériorations.

Il veille notamment à ce que la ou les façades de son magasin soi(en)t maintenues) en parfait état de propreté et d'entretien. Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien seront faits tous les matins avant neuf heures, afin de ne pas gêner la circulation de la clientèle.

Le nettoyage des vitrines ne pourra être effectué que par les exploitants, ou leurs employés, ou par une firme agréée par le syndic. Tous ces travaux pourraient être exécutés, le cas échéant par des firmes spécialisées, travaillant pour le compte du groupe dans son ensemble. Si tel était le cas et en fonction de la décision de l'assemblée, tous les occupants ou exploitants auraient l'obligation de recourir aux services de la firme en question et la dépense en résultant constituerait une charge commune spéciale à répartir entre tous les usagers.

B.7.7 Suspension d'activités :

À l'exception des vacances annuelles qui constituent une obligation légale, toute suspension de l'activité commerciale dans un lot privatif sera en principe interdit.

Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et le maintien des étalages devront toutefois être assurés.

Le syndic pourra lui-même prendre, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et il pourra le cas échéant utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires conformes à la promotion commerciale du groupe.

B.7.8 Publicité - Mutation de biens :

La vente ou la location de lots privatifs ne pourra être annoncée à l'intérieur du groupe qu'à l'intervention du syndic et à l'aide d'affiches dont celui-ci déterminera le modèle.

L'apposition de toutes autres affiches est interdite, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation et sous réserve des décisions que pourrait prendre l'assemblée générale.

B.7.9 Ordures :

Chaque exploitant du groupe sera tenu de déverser les immondices avant neuf heures du matin dans les locaux prévus à cet effet. En dehors des heures prévues pour leur enlèvement, les déchets de toute espèce seront conservés à l'intérieur de lots privatifs. Les poubelles ou containers ne pourront, en aucun cas, être tirés sur le sol ; ils devront être soit portés, soit véhiculés par un chariot muni de roues en nylon ou en caoutchouc. Ces stipulations ne seront pas d'application dans le cas où un exploitant aurait un accès extérieur privatif donnant sur la voirie publique.

B.7.10 Sécurité - Incendie :

L'installation de sprinklage fait l'objet du droit de jouissance exclusive n° 1.

Indépendamment de l'installation du sprinklage, chaque occupant d'un magasin sera tenu de posséder un extincteur individuel.

Les occupants devront justifier de l'accomplissement de cette obligation à toute réquisition du syndic ou du conseil de gestion du groupe.

Le syndic sera chargé par l'assemblée générale de l'achat et/ou de la location des extincteurs prévus, et, sur une décision de l'assemblée générale, il conclura tous contrats avec la société d'entretien de ces extincteurs, étant entendu que ces contrats d'entretien constitueront une charge commune spéciale à répartir entre, les possesseurs d'extincteurs au prorata des extincteurs possédés.

B.7.11 Manutention des marchandises :

Les chargements ou déchargements de marchandises et de matériel à l'intérieur du mail devront se faire avant dix heures du matin.

Tout l'équipement de manutention et de transport utilisé sur des surfaces communes ne pourra être actionné que manuellement ou électriquement et sera obligatoirement muni de roues en caoutchouc ou en matériau synthétique, évitant les griffures.

B.7.12 Matières dangereuses :

Il ne pourra être établi dans le groupe (parties communes ou privatives) aucun dépôt de matière dangereuses, insalubres, incommodes ou spécialement inflammables, dont la détention nécessite l'autorisation des autorités compétentes, sauf en cas d'obtention de pareille autorisation et à condition, en outre, que les matières autorisées rentrent dans le

cadre de l'activité normale du commerce de détail ou des services spécialisés de la ou des grandes surfaces.

Hors ce cas, la détention de pareilles matières par un exploitant entraînerait des surprimes ou dommages et intérêts demandés soit par les assureurs, soit par les autorités compétentes.

Ces dommages et intérêts ou surprimes seraient à la charge exclusive de l'exploitant responsable.

B.7.13 Emménagements - Déménagements :

Les emménagements et déménagements dans le groupe ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par le syndic.

À cette fin, le syndic sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Le syndic pourra s'opposer au déménagement de tout propriétaire qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes. Les emménagements et déménagements s'effectueront aux risques et périls de celui qui les accomplit, lequel doivent, le cas échéant, indemniser les autres propriétaires pour les dégâts qu'il occasionne. Ils se font également en conformité des dispositions du présent règlement.

B.7.14 Transformations - Travaux importants :

En cas de travaux dans un lot privatif, ceux-ci devront être effectués conformément aux dispositions du règlement de copropriété, l'entrée et la sortie des matériaux y afférents devront se faire conformément à l'article B.7.11 du présent règlement.

Sauf en cas de nécessité absolue, requérant l'accord préalable et écrit du syndic, aucun travail de réaménagement, de transformation ou d'entretien important, tant extérieur qu'intérieur, ne sera admis pendant les mois d'octobre, novembre et décembre. L'intérêt de cette restriction est de présenter au public pendant ces périodes particulièrement importantes pour la vente, un centre commercial dont l'aspect soit le plus avenant possible.

<u>C. PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL</u>

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.