

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**Association des Copropriétaires  
De la Résidence « MIMOSA »  
À 4000 Liège, rue de l'Etuve, 16/18  
BCE 0888.197.425**

### **CHAPITRE I - GENERALITES**

#### **Article 1.**

Le présent Règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'Assemblée générale des copropriétaires de la Résidence.

Les modifications ne sont pas soumises à transcription mais devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des Assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « LIVRE DE GERANCE » tenu par le Syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le Règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

En cas d'aliénation d'un bien privé, le cédant devra attirer l'attention du cessionnaire, d'une manière toute particulière, sur lesdits procès-verbaux et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses représentants et ayants droit.

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

### **CHAPITRE II.- ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE.**

#### **Section I - Généralités.**

##### **Article 2. -**

L'administration, au sens le plus large, de l'immeuble appartient à l'Assemblée générale de tous les copropriétaires.

L'administration courante est dévolue à un Syndic, désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires.

L'Assemblée a en outre la faculté de constituer un Conseil de copropriété, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions.

En outre, chaque année, l'Assemblée générale désigne un Commissaire aux comptes, chargé d'examiner les comptes présentés par le Syndic.

Les statuts et pouvoirs de ces organes sont plus amplement déterminés ci-après.

#### **Section II - Assemblée générale.**

##### **Article 3. - Composition – Pouvoirs.**

L'Assemblée générale est composée de tous les propriétaires de lots privés de la Résidence en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot.

L'Assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété.

**Article 4. - Assemblée générale statutaire et Assemblée générale extraordinaire.**

A) L'Assemblée générale statutaire se tient chaque année dans l'agglomération liégeoise dans la première quinzaine du mois de décembre, au lieu, jour et heure fixés par le Syndic dans les convocations.

L'Assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du Syndic, les comptes de gérance, le rapport du Syndic, l'approbation des comptes et la décharge du Syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

B) En dehors de l'Assemblée générale statutaire, des Assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du Syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire et chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ; elles doivent l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au Syndic par lettre recommandée à la poste 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.

**Article 5. - Convocations.**

Les Assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués et informés de l'ordre du jour conformément aux dispositions légales.

Sauf le cas où tous les copropriétaires sont réunis volontairement, les convocations sont faites par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du Syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

La convocation contient le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu d'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le Syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du Conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les points à l'ordre du jour ne peuvent viser que ce qui concerne la copropriété. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'Architecte de l'immeuble (ou celui désigné à cet effet par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix) et la Société constructeur.

A 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

comme dit ci-avant. 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.

Les modèles de procuration sont joints aux convocations. Ces modèles peuvent être rendus obligatoires par le Syndic.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'Assemblée générale sont à charge de l'Association des copropriétaires.

#### **Article 6. - Représentation - Accès à l'Assemblée.**

Les copropriétaires assistent aux Assemblées personnellement ou par 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 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.

Si le Syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'Assemblée générale avec voix consultative.

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 conventionnel 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.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à décision définitive.

Tout copropriétaire 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.

La composition de l'Assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

La vérification des titres de propriété des lots privatifs incombe au bureau et au Syndic.

#### **Article 7. - Bureau - Procès-verbaux.**

L'Assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance un Président ; elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.

A défaut d'accord, la présidence de l'Assemblée est dévolue au copropriétaire qui possède le plus grand nombre de dix/millièmes dans les parties communes. En cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Les délibérations de l'Assemblée ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour, toutes discussions sur d'autres objets n'ayant pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et y consentent.

Les décisions de l'Assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions prévues par la loi.

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.

Le Syndic consigne, dans les trente jours suivant l'Assemblée générale, les décisions de l'assemblée dans un registre déposé au siège de l'Association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. En outre, il transmet copie de 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 577-6§1 alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'Assemblée générale.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'Association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé. Le Syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de cette traduction sont à charge de l'Association des copropriétaires.

#### **Article 8. - Quorum de présences.**

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.

#### **Article 9. - Vote.**

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

Lorsque le Règlement de copropriété met à charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

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 ou les présents statuts exigent une majorité qualifiée.

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

Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou employée par elle ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les membres de l'association 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.

### **Section III - Syndic.**

#### **Article 10. - Nomination.**

La gérance de l'immeuble est confiée par l'Assemblée générale à un Syndic nommé à la majorité absolue des voix parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de trois années maximum, renouvelable.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

L'Assemblée générale, aura toujours le droit de révoquer le Syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci, et de désigner la personne qui le remplacera, provisoirement ou définitivement.

Elle peut même, si elle le juge opportun, adjoindre au Syndic, un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le Syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois, donné à l'Assemblée générale par lettre recommandée.

Lorsque le mandat du Syndic prend fin de quelle que manière que ce soit, celui-ci devra, dans un délai de trente jours, transmettre l'ensemble du dossier de gestion de la Résidence à son successeur ou, à défaut, au président de la dernière Assemblée générale.

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

Les dispositions régissant les relations entre le Syndic et l'Association des copropriétaires font l'objet d'un contrat écrit. Si le Syndic est rémunéré, le montant de ses appointements est fixé par l'Assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'Assemblée.

A défaut de 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 11. – Mission.**

Le Syndic est chargé des missions qui lui sont conférées par la loi et particulièrement par l'article 577-8 §4 du Code civil, ainsi que par l'Acte de base, le Règlement de copropriété et le Règlement d'ordre intérieur.

De manière générale, le Syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre, en concours et sur les instructions de l'Assemblée générale ou du Conseil de copropriété, d'assurer la surveillance, l'entretien et la bonne marche

des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

Il a notamment dans ses attributions, sans que cette énumération soit limitative :

- 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; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires, 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 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur 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 de copropriété ou par l'assemblée générale ;
- 10) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'Association des copropriétaires et le Syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'Association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée

générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités 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, des 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 577-11, § 5, 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 sur ces budgets ;

17) la surveillance générale de l'immeuble et tous pouvoirs de police de celui-ci ;

18) l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes ainsi que l'entretien et le bon fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers ;

19) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres nécessaires au bon fonctionnement des installations ou parties communes (et notamment à l'ascenseur, au chauffage central, toitures, égouts, canalisations, etc...) dans les conditions prévues au présent Règlement de copropriété; à cet effet, il souscrira tout contrat d'entretien et commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;

20) le respect des prescriptions édictées tant par l'Acte de base que par le Règlement de copropriété et le Règlement d'ordre intérieur ;

21) l'engagement et le licenciement du personnel préposé à l'entretien des parties communes de même que l'engagement et le licenciement des gardes de nuit et la surveillance de leur travail ;

22) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'Assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le Syndic, soit par le Conseil de copropriété s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée ;

23) dans les cas où le Syndic viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privatifs, aux dispositions du Règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence ou à nuire aux occupants, le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le Syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, après en avoir référé au Conseil de copropriété s'il en est ;

24) en cas de vente d'un lot privé, la transmission des renseignements visés à l'article 577-11 du Code Civil, dans les délais prévus ;

Le Syndic ne peut être, ni membre du Conseil de copropriété, ni commissaire aux comptes.

### **Article 12. - Mandat du Syndic.**

Par le seul fait de leur acquisition d'un bien dans la Résidence, les copropriétaires, y engageant leurs ayants-droits ou ayants-cause à tous titres, délèguent tous pouvoirs au Syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.

Dans cette limite, le Syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique ; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'Assemblée générale régulièrement prise.

Le Syndic représente la copropriété à tout acte authentique (et notamment aux actes portant radiation d'inscriptions hypothécaires) et en justice, tant en demandant qu'en défendant ; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.

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.

## **Section IV – Conseil de copropriété.**

### **Article 13 – Composition – Missions**

L'Assemblée générale peut décider de constituer un Conseil de copropriété qui aura pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions.

L'Assemblée générale décide de la nomination des membres à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Le Conseil de copropriété pourra 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.

Le Conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée générale prise à la 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 l'Assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le Syndic assistera aux réunions du Conseil de copropriété avec voix consultative.

Il existe une incompatibilité entre la fonction de Syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.

## **Section V - Commissaire aux comptes.**

### **Article 14. - Nomination – Pouvoirs**

Chaque année, l'Assemblée générale nomme, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, un Commissaire aux comptes, chargé d'examiner les comptes présentés par le Syndic.



Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, sans pouvoir exiger le déplacement des pièces comptables.

L'Assemblée générale décide si et dans quelle mesure il est rémunéré.

### **CHAPITRE III – ENTRETIEN**

#### **Article 15.**

Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'Assemblée générale et sous les directives du Syndic.

Le Syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entreprise intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile et de manière telle que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

#### **Article 16.**

Les propriétaires d'appartements devront faire ramoner cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au Syndic.

#### **Article 17. – Service et entretien.**

La Résidence MIMOSA ne dispose pas d'une conciergerie.

Le Syndic prendra les mesures nécessaires pour assurer le nettoyage et l'entretien courant des accès, entrées, cages d'escaliers et d'ascenseurs, paliers et dégagements et, en général, de toutes les parties communes.

Les charges en découlant sont considérées comme charges communes de l'immeuble et supportées par tous les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la copropriété.

L'entretien et l'éclairage des accès et rampes d'accès aux groupes des garages des immeubles de la rue de l'Université 37 et 39, visés au chapitre III de l'acte de base de la présente Résidence, incombent aux propriétaires et usagers de ces groupes de garages.

### **CHAPITRE IV – ASPECT**

#### **Article 18.**

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

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

A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être apposé de plaque professionnelle, sauf autorisation de l'Assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Le propriétaire du magasin du rez-de-chaussée pourra apposer à l'intérieur de ses locaux, des enseignes lumineuses ou non.

Ces enseignes devront posséder un caractère d'esthétique tel qu'elles ne puissent nuire à l'aspect général extérieur de l'immeuble et la gérance les approuvera au préalable, d'accord avec l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix).

Il est interdit de sécher des linges soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Les rideaux, consisteront en voile de tulle d'un modèle unique, déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

## **CHAPITRE V – ORDRE INTERIEUR**

### **Article 19.**

Les propriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre et casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

### **Article 20.**

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

### **Article 21.**

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

Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures.

### **Article 22.**

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble les tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

### **Article 23.**

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats et des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leurs propriétaires étant entendu au surplus que le Syndic a tous pouvoirs pour prendre, de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

### **Article 24.**

L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprouvé. L'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures et demie du soir.

## **CHAPITRE VI - BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE**

### **Article 25.**

Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la Résidence privée, sous réserve des dispositions de l'article 54 relatives au magasin du rez-de-chaussée et à l'exercice des professions libérales.

Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

#### **Article 26.**

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée dans le cadre de l'article 54 du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, 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 notes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou la bonne tenue et que tout conflit relatif à son exécution ou à son interprétation, sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats, à son défaut, le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé, désignera l'arbitre.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Ils devront remettre au Syndic une copie des baux relatifs à leur propriété et imposer à leurs locataires les obligations résultant pour tout occupant, du Règlement de copropriété et des décisions prises valablement par l'Assemblée des copropriétaires.

Par les présentes, mandat est donné au Syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent Règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation du présent règlement d'ordre intérieur par un locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le Syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail.

#### **Article 27.**

L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs, seront réglementés par l'Assemblée générale des copropriétaires.

L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est interdite.

**Version mise à jour au \*\*\*/2020**