

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

Association des copropriétaires de la résidence

BEN AHIN

CENTRE COMMERCIAL A.C.P.

Avenue du Bosquet 35D

4500

BEN-AHIN

N° entreprise : 0.807.448.289

TABLE DES MATIERES

PREALABLE

OPPOSABILITE

A. OBLIGATIONS LEGALES

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

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

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

C. PROTECTION DES DONNEES

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

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

Préalable :

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

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

Dispositions transitoires :

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

OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 du Code civil :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

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

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

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

A. OBLIGATIONS LEGALES

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

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

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

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

a) Pouvoirs

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

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 § 7 du Code civil :

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

c) Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire

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

d) Convocations

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

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

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

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

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

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

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

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

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

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

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

e) Ordre du jour

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

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

Article 3.87 § 4 Code civil :

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

f) Procès-verbal & montant des marchés

✓ Procès-Verbal

Article 3.87 § 10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 12 du Code civil :

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

✓ Montant des marchés

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

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

Le montant des marchés **voté lors de l'assemblée du 29 septembre 2011** a été fixé à **50.000 €**

Article 3.89 § 5 11° du Code civil :

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

g) Délibération

✓ Droit de vote

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

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

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

Article 3.87 § 9 du Code civil :

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

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

✓ Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

h) Règles de majorité

✓ **Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil :

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

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

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

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

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

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

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

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

✓ **Majorités spéciales & Unanimité**

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

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

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

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 11 du Code civil :

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

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

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

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

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

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 § 4 du Code civil :

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

➤ **Exception prévue par la loi :**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 § 6 du Code civil :

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

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

✓ **Nomination**

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

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

✓ **Contrat écrit**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

✓ **Durée du mandat**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

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

✓ **Engagement du syndic**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.89 § 9 du Code civil :

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

Article 3.89 § 7 du Code civil :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

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

Article 3.89 § 8 du Code civil :

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

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

✓ **Publicité**

Article 3.89 § 2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 § 3 du Code civil :

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

✓ **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 § 6 du Code civil :

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

✓ **Pouvoirs**

Article 3.89 § 5 du Code civil :

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

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

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

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

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

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

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

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil :

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

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

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

✓ Conseil de Copropriété

➤ Constitution :

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

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

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

Article 3.90 § 2 - extrait :

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

➤ Mission légale :

Article 3.90 § 1er du Code civil - extrait :

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

➤ Nomination :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

➤ Durée du mandat :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

➤ Exercice de sa mission :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

➤ **Autre mission - délégation :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

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

➤ **Rapport annuel :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

✓ **Commissaire ou collège des commissaires**

➤ **Désignation :**

Article 3.91 du Code civil :

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

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

➤ **Candidature :**

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

➤ **Compétences – mission – rapport :**

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

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

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

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

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

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

Dispositions :

1. Nettoyage

L'entretien et le nettoyage des parties privatives et des trottoirs devant chaque commerce sont assurés par chacun de ceux-ci, sauf pour les cas prévus à charge de la copropriété.

En cas de défaillance, le syndic peut procéder à charge du commerce concerné à toute intervention qu'il juge utile afin de préserver l'aspect général du site.

Le service de nettoyage des parties communes spéciales à chaque Entité sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus précédemment.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes spéciales à chaque Entité (hall d'entrée, couloirs, etc.)

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le Conseil de Copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes concernées en général et notamment les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, ainsi que pour assurer l'évacuation des ordures ménagères.

En ce qui concerne tous les commerces, ceux-ci, selon le permis de bâtir, devront disposer d'un local poubelle à intégrer dans leur zone technique ou bureau. Il pourra être prévu un abri couvert le long de la voirie de sortie du complexe, en vue de centraliser les containers de tri sélectif suivant l'usage local (déchets ménagers, pmc, papier carton). Chaque commerce devra se charger de déposer ses poubelles dans les containers prévus à cet effet, y compris le tri sélectif s'il y a lieu, au jour et heures fixés par le syndic en vue d'un ramassage groupé.

Aucune poubelle ne peut être déposée à un autre endroit visible du site que ceux prévus dans le présent règlement, y compris sur les parties privatives.

Les commerces sont donc tenus de conserver toutes les poubelles non déposées aux endroits spécifiés, dans un local prévu à cet effet au sein de leur espace réserve et locaux de service.

L'enseigne GB et le commerce « Brasserie » (commerce 4bis) pour des raisons d'hygiène sont seules autorisés à utiliser des containers à poubelles sur leur partie privative. Ceux-ci seront masqués pour les véhicules entrant sur le site par une végétation adaptée. Ces containers devront toujours être fermés et ne pourront en aucun cas déborder de poubelles ou immondices visibles.

Le syndic pourra fixer une amende forfaitaire en cas de non-respect de ce règlement et procédera aux enlèvements nécessaires à la charge du commerce incriminé.

2. Aspect – Tranquillité – Sécurité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking du sous-sol, devront être maintenues libres en tous temps (Bloc D).

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit ; aucun aménagement ne pourra y être apporté à l'initiative de l'un ou l'autre copropriétaire.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans les locaux dépendant de chaque entité, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants du Bloc D sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du Conseil de Copropriété ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du Conseil de Copropriété ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le Conseil de Copropriété, à titre de dommages et intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve de l'entité concernée, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs du Bloc D par les façades.

Les cages d'escalier et les ascenseurs du Bloc D ne pourront être utilisés en aucune façon.

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

Le lavage, l'entretien et les réparations des voitures et autres véhicules sont interdits tant dans l'aire de circulation et de manoeuvre que dans les emplacements de parking du Bloc D.

Les voitures doivent avoir des dimensions adaptées aux dimensions des emplacements de parking du Bloc D, de manière à ne pas gêner les voisins ou les passants et à ne pas provoquer certains dégâts.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre du Bloc D, afin de ne pas gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation pour toute la zone de circulation ou de parking sur le site.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage de parking privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

L'accès aux emplacements de parking du Bloc D est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs du droit de jouissance d'un emplacement de parking dépendant du bloc D s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Les accès, voiries et parkings extérieurs ne pourront être utilisés pour le déchargement, de manière à entraver la circulation. Chaque commerce sera responsable d'éventuelles entraves à la bonne circulation sur le site.

Les livraisons ne pourront se faire que dans les horaires permis par les autorités de la ville de Huy et d'éventuels arrêtés de police. En cas de non-respect, le syndic pourra fixer une amende interne, à charge du commerce ainsi livré en dehors de toute poursuite des autorités locales.

Les camions devront respecter les règles de circulation prévues et les trajets spécifiques pour effectuer les livraisons sur le site. Ils ne pourront pas stationner ailleurs qu'aux endroits prévus pour les livraisons sauf accord du syndic.

Les camions et camionnettes de livraison ne pourront en aucun cas emprunter une autre entrée que celle située sur la Nationale 90 direction Andenne.

Les commerces seront responsables pour tous dégâts et infractions commises par leurs livreurs et sous-traitants.

Pour tous les commerces, ceux-ci seront responsables de la tranquillité des habitants et des riverains.

Ils devront à leur charge, veiller à ce que leurs employés, sous-traitants, clients et autres ne perturbent pas le bon fonctionnement du complexe et la tranquillité des habitants et des riverains.

Le syndic pourra prendre toutes les mesures visant au bon respect de cette disposition et au besoin interdire toute activité entraînant des nuisances. Le syndic proposera un service de sécurité pour le site.

Celui-ci sera approuvé à la majorité simple des copropriétaires.

3. Entretien et aspect

Les enseignes publicitaires sont à apposer sur les portiques d'entrée prévus à cet effet, pour les commerces qui en disposent.

A cet effet, les portiques d'entrées sont habillés et recouverts par des panneaux modulés en Eternit dont la couleur pourra éventuellement être adaptée aux couleurs commerciales de l'exploitant ou de l'enseigne qu'il représente. Dans les autres cas, le ton de base est le gris clair, pierre de taille.

Pour ceux qui ne disposent pas d'un portique, l'enseigne doit être apposée sur la façade et être de type lettres découpées lumineuses ou logo.

La personnalisation des commerces pourra aussi se faire sur ou dans les vitrines mais côté intérieur. (film auto collant, lettrage, ...).

Le commerce « Brasserie » (commerce 4 bis) a été autorisé à placer une enseigne de part et d'autre des bâtiments A et B en traversant depuis les commerces 4 et 5.

Toutes autres installations d'enseignes ou de publicités, sur l'extérieur des bâtiments devront faire l'objet d'un accord du syndic et du Conseil de Copropriété et d'une autorisation des autorités communales compétentes à obtenir par le commerce concerné si celle-ci est requise.

Un totem commun est prévu à l'entrée du complexe. Chaque commerce bénéficiera d'un emplacement. Pour y faire installer son enseigne. Celle-ci sera établie selon un cahier des charges précisé par le fournisseur, auquel il ne pourra être dérogé.

L'installation du totem fera l'objet d'une demande préalable de permis auprès du service communal compétent dès que les candidats seront connus.

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

Si les occupants veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers, à la doublure blanche ou blanc cassé, seront du type identique à ceux déterminés par le syndic (Bloc D).
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par le syndic (Bloc D).
- 3) des tentures, ces dernières, blanches ou blanc cassé, seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur (Bloc D).
- 4) des stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou, avant la première assemblée générale par le promoteur (Bloc D).

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du Complexe Immobilier ou de l'une de ses Entités, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver au Complexe Immobilier ou à l'Entité concernée sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants du Bloc D ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Ils pourront toutefois apposer sur les fenêtres une affiche annonçant la vente ou la location du bien lui-même.

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'Entité concernée, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale concernée prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires de l'Entité concernée ou en cas d'urgence par le syndic.

4. Interdictions et Obligations

Il ne pourra être établi, dans le Complexe immobilier, aucun dépôt de matières dangereuses, explosives, insalubres ou incommodes dans quels qu'endroits que ce soit (sous-sol, caves, parkings, locaux commerciaux, appartements, halls...).

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires de l'Entité concernée présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'Entité concernée par cette aggravation de risques.

Il est interdit de raccorder des séchoirs à air chaud et/ou à condensation aux gaines techniques et de ventilation.

Le raccordement des séchoirs se fera aux conduits prévus à cet effet dans les gaines techniques. Il en est de même pour le raccordement des hottes de cuisine dont la sortie n'est pas prévue directement en façade. (Bloc D).

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent toujours se faire par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat et selon les indications à requérir du syndic, ou en son absence, du Conseil de Copropriété (prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance, c'est-à-dire hors samedis, dimanches et jours fériés) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale concernée statuant à la majorité absolue des voix (Bloc D).

L'assemblée Générale du 18/03/2025 décide qu'à partir du premier étage, un monte-charge est obligatoire et qu'une pénalité de 350€ sera imputée en cas de non-respect de cette mesure.

De manière générale, il est interdit de bloquer l'ascenseur (Bloc D).

Avant tout emménagement ou déménagement, un état des lieux des parties communes concernées devra être effectué en coordination avec le Syndic du Complexe Immobilier ou, en son absence, avec le Conseil de Copropriété.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes spéciales de chaque entité du Complexe Immobilier sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Pour toutes les décisions liées au fonctionnement du centre commercial, une association des commerçants est prévue, qui pourra regrouper également les commerces des lots 1A et 1B. En attendant, la création de ce groupement, les décisions seront prises par le syndic et l'association des copropriétaires.

Une obligation d'ouverture le dimanche, pourra, le cas échéant, être imposée afin de respecter le bon fonctionnement du centre commercial.

Si pour quelque raison que ce soit, un commerce devait obtenir de ne pas respecter l'obligation d'ouverture, le dimanche, il accepte dès à présent de laisser libre la totalité de la zone piétonne et de parkings, devant sa façade, pour toute utilisation que l'association des commerçants décidera. La façade du commerçant et son portique ne pourront toutefois pas être utilisés et l'ensemble de l'espace occupé devra être remis en état pour le lundi matin à sept heures au plus tard. Le syndic veillera à l'application de ce règlement.

Toute organisation de braderie et ventes spéciales utilisant les trottoirs, espaces communs et parkings nécessite l'accord du Conseil de Copropriété ou du syndic.

Seul le commerce 4, pourra exercer sur le site, l'activité de brasserie, petite restauration, restaurant et activités assimilées à titre principal. Toutefois, un commerce dont la vente de boissons et aliments, à consommer sur place, est le complément d'une autre activité principale pourra être admis. La vente de tels produits par d'autres commerçants pourra, également, être autorisée lors de braderies, foires et événements avec l'accord du Conseil de Copropriété ou du syndic.

Lors de telles organisations, des commerçants extérieurs au site peuvent être acceptés ou des entreprises non commerçantes pour améliorer la qualité de l'évènement.

Les espaces de parkings communs pourront être loués au profit des occupants.

Le syndic et l'association des commerçants seront chargés de ces organisations.

Sauf pendant les périodes de braderies ou avec l'accord de la majorité des commerçants, il ne pourra être présenté aucune marchandise à l'extérieur des magasins.

5. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

C. PROTECTION DES DONNES A CARACTERE PERSONNEL

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

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

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

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

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