

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

Association des copropriétaires de la résidence

BOULEVARDS & FERRER A.C.P.

Rue de l'Isle 24

Avenue Général Leman 10

4101

JEMEPPE-SUR-MEUSE

N° entreprise : 0.850.253.795

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 INTEREUR
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^o, 2^o et 3^o 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^o 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^o 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 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.*

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

a) Pouvoirs

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

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 § 7 du Code civil :

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

c) Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la première quinzaine du mois 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 19 février 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^e 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, § 1er, alinéa 2.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 § 4 du Code civil :

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

➤ **Exception prévue par la loi :**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 § 6 du Code civil :

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

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 collègue 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. 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 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.

Notre époque se caractérise par le nombre d'immeubles à appartements qui ne cesse de s'élever partout dans le monde. Bien que l'Homme soit individualiste par nature, il se rend mieux compte que la Société lui apporte le bien-être auquel il a le droit d'aspirer. Cette vie lui sera d'autant plus agréable s'il se soumet déjà lui-même à une certaine discipline, et s'il reconnaît les facilités d'habiter en Communauté.

C'est la raison pour laquelle nous osons croire que les Occupants des résidences "Les Boulevards" et "Ferrer" consentiront l'effort que nous attendons d'eux, et qu'ils accepteront volontiers les recommandations contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur.

Ils seront les premiers à se réjouir des heureux résultats obtenus par la bonne volonté de tous.

L'élaboration d'un règlement d'ordre intérieur fut décidée par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14 mars 1974. Dès que le projet fut rédigé, il fut soumis à l'approbation des propriétaires d'appartements et autres locaux composant le complexe.

Après discussion, des modifications y furent apportées et l'assemblée plénière le ratifia à l'unanimité au cours de sa réunion du 22 février 1975.

Au fil des années, et profitant des expériences acquises, à chacune des assemblées générales qui ont suivi, les copropriétaires ont admis les changements proposés au règlement original; ils ont de même approuvé les modifications qui leur étaient soumises ou l'adjonction d'articles nouveaux.

C'est ce règlement revu et corrigé qui a été adopté par l'assemblée générale des copropriétaires du 18 février 1978 que nous avons l'honneur de remettre aux Propriétaires, à leurs Ayants-droit, ou aux Locataires.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté entre tous les copropriétaires des résidences "Les Boulevards" et "Ferrer" à Seraing, un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les Occupants.

Chaque Occupant en sera informé, de même qu'il sera porté à la connaissance d'un nouvel Occupant, en cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif.

Le Gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE et du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, documents originaux annexés à l'ACTE DE BASE des résidences.

Cet exemplaire pourra être consulté par toute personne demeurant dans l'immeuble qui en fera la demande, sans déplacement.

D'autre part, tous pouvoirs sont donnés au Conseil de Gérance, et au Gérant, pour faire respecter le présent règlement, et le cas échéant, prendre toutes mesures qu'ils jugeraient nécessaires.

OCCUPATION

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes faisant directement partie de la famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Les Occupants devront toujours habiter dans l'immeuble de façon bourgeoise et honnête, et jouir du bien privatif suivant la notion juridique de "bon père de famille", conformément à l'article 1728 du Code Civil.

Sera considéré comme abus de jouissance justifiant la mise en demeure de quitter les lieux, le fait d'introduire dans le logement toute personne étrangère au ménage. Il est d'autre part interdit aux Occupants non-propriétaires de sous-louer ou d'héberger des logeurs.

Par ailleurs, les baux à loyers consentis par les Propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale précisant que tout acte du Preneur de bail qui serait en opposition avec les dispositions du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ou avec celles de L'ACTE DE BASE entraînerait, de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du Titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée à la poste.

Les baux à loyers devront également contenir la déclaration faite par les Locataires qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, et dont un exemplaire leur a été remis.

Les propriétaires qui donnent leur bien privatif en location sont désormais mis dans l'obligation d'insérer dans le bail à loyer consenti à un nouveau Locataire, un article spécial concernant l'interdiction de détenir des animaux domestiques tels que chiens, chats ou oiseaux bruyants.

D'autre part, les Occupants observeront strictement la destination assignée à chacune des pièces de leur appartement.

Enfin, dès leur entrée dans les biens privatifs, les Occupants sont tenus d'assurer personnellement, et à leurs frais, leur mobilier contre les risques d'incendie. La police d'assurance comprendra également le recours des tiers et autres risques résultant de la foudre, des dégâts des eaux, des explosions de gaz et dangers électriques.

USAGES DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs et du téléphone commun, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des Occupants des résidences, si ces appareils existent, sont réglementés par l'Assemblée Générale.

ASPECT DE L'IMMEUBLE

En vue de conserver l'esthétique de l'immeuble, les Occupants veilleront à ne pas laisser couler ou rejaillir de l'eau aux étages inférieurs, à ne pas mettre à sécher du linge aux fenêtres, ou sur les toitures-terrasses, ni déposer sur celles-ci seaux, brosses ou autre objets.

Quelle que soit la façade, il ne pourra être apposé aux fenêtres ni enseignes, ni affiches, ni réclame.

Le placement d'affichettes annonçant la vente ou la location d'appartements ou autres locaux est seul autorisé.

Tout Occupant, à titre professionnel, pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans les halls d'entrée et dans les halls communs.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peut être arboré sans autorisation du Conseil de Gérance.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à établir par l'Architecte de l'immeuble pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Tout Occupant du rez-de-chaussée commercial pourra faire la publicité nécessaire sur la façade de son bien privatif, ou à l'intérieur de ses locaux - lumineuse ou non - sous les précisions ci-après :

- Le Gérant et l'Architecte de l'immeuble devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci,
- Le Gérant et l'Architecte de l'immeuble auront notamment le droit de limiter la surface des biens privatifs réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc...

- l'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'établissement, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue.

DEMESEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Les déménagements et les emménagements ne pourront jamais s'effectuer un DIMANCHE ou un JOUR FERIE.

Dès lors, il est recommandé aux Occupants qui quittent les lieux de s'adresser au Gérant pour fixer de commun accord la date de sortie, afin de permettre l'accès à la toiture-terrasse au déménageur professionnel pour l'accrochage de la poulie de levage, au Gérant de procéder au relevé des compteurs de chaleur et d'eaux en vue de l'établissement du décompte provisoire d'occupation.

La même recommandation est faite à la personne qui entre pour occuper un bien privatif. Elle recevra du Gérant tous les renseignements utiles relatifs à la date d'entrée, aux formalités à accomplir et qui comprennent le montant des charges à verser, l'inscription du domicile à l'Administration Communale, l'avis de mutation éventuelle à l'Association Liégeoise d'Electricité, etc....

Très important.

- l'Occupant qui quitte un bien privatif, ou le ménage qui entre pour prendre possession d'un appartement, quelle que soit la résidence, est mis dans l'obligation d'utiliser les services d'un déménageur professionnel qui DOIT effectuer le transport de tout le mobilier au moyen d'une POULIE EXTERIEURE.

Faute de se conformer à la présente prescription, une somme de 5.000 Frs sera réclamée à l'Occupant sortant ou entrant pour non respect du règlement en vigueur.

- Si le déménageur professionnel possède un filet de levage, il se servira opportunément de cet appareil pour l'acheminement des caisses ou boîtes en carton contenant les accessoires ménagers réputés fragiles.

Dans le cas contraire, ces caisses ou boîtes seront transportées :

- s'il s'agit de la résidence "Les Boulevards" :
par l'ascenseur desservant l'aile du bâtiment.

Une redevance forfaitaire de 500 Frs sera réclamée à l'Occupant pour l'utilisation de l'ascenseur et la consommation d'électricité commune des halls et cage d'escalier.

A noter : aucun objet ne pourra être passé par l'escalier de secours, le Déménageur et l'Occupant veilleront à permettre aux Occupants ordinaires de l'immeuble de se servir de l'ascenseur pour quitter ou se rendre dans leur appartement.

- s'il s'agit de la résidence "Ferrer" :

les caisses et boîtes en carton devront sortir et entrer par les fenêtres de l'appartement s'il est situé au 1er étage,

Dans le cas où le logement est situé au 2ème étage, le déménageur professionnel pourra utiliser l'escalier se secours pour le transport des petits accessoires, A L'EXCLUSION DE TOUS AUTRES MEUBLES OU OBJETS LOURDS, moyennant les plus grandes précautions contre toutes dégradations.

Une redevance forfaitaire de 200 Frs sera réclamée à l'Occupant sortant ou entrant pour la consommation d'électricité commune du hall et de la cage d'escalier.

Dans les deux résidences, un état des lieux communs sera dressé avant et après le déménagement ou l'emménagement.

Les frais relevant de dégâts commis aux installations intérieures seront portés en compte de l'Occupant qui sort, ou de l'Occupant qui entre, frais qu'il pourra réclamer au déménageur après constat et suivant devis de réparation.

N.B. - Il est tout spécialement signalé qu'en vue de venir en aide aux Occupants qui auraient un problème extraordinaire de transport, soit d'un meuble, soit d'un appareil ménager d'une certaine dimension, transport qui ne peut être effectué par l'ascenseur ni par l'escalier se service, la Gérance met à leur disposition un appareil de levage extérieur moyennant une redevance minime pour utilisation

ENTRETIEN GENERAL - PROPLETE

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieure, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale de tous les Propriétaires du complexe, et sous la surveillance du Gérant.

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

Afin de réduire les charges d'occupation, il est demandé aux Occupants de veiller à la propreté des parties communes de l'immeuble, de n'y déposer ou jeter quel que déchet que ce soit, notamment dans les halls d'entrée ou les couloirs du sous-sol.

Les Occupants qui auraient sali les halls d'entrée, les couloirs communs, les escaliers, soit en transportant des matières souillantes, soit en introduisant des voitures d'enfant laissant des traces de boue, soit tout autrement que par un usage normal, sont tenus de procéder eux-mêmes au nettoyage rapide de ces souillures ou trace de boue.

Il leur est recommandé d'utiliser au maximum les paillassons mis à leur disposition aux portes d'entrée principales des deux résidences.

ORDRE INTERIEUR.

Les parties communes des deux résidences, d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les couloirs, les escaliers, les paliers, devront être maintenus libres en TOUT TEMPS. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privatives.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail ménager tel que : broissage des tapis, literies, habits et meubles, nettoyage de chaussures, etc...

Les Occupants de bureaux, magasins ou appartements ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux, et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiserie dû à l'assèchement de l'air.

Nous recommandons encore aux Occupants de ne pas laisser ouverte plus que le temps nécessaire pour livrer passage, la porte d'entrée de leur appartement donnant accès dans la cage d'escalier, et principalement pendant la préparation des repas.

REPOS - TRANQUILLITE

Il est recommandé aux Occupants de veiller à ce que la tranquillité des résidences ne soit troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs.

Chacun veillera à ne pas faire de bruits excessifs pendant la journée, et surtout au cours de la soirée, de proscrire tous travaux ménagers ou de bricolage pouvant nuire à la quiétude du complexe.

Tout Occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, à l'occasion d'une fête de famille, est tenu d'en aviser ses voisins immédiats. Il doit également recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors de leur départ.

L'emploi des instruments de musique, des appareils de radio ou de télévision est autorisé, mais les Occupants qui les utilisent ou les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le son trop élevé des instruments de musique ou de ces appareils incommode les autres Occupants des résidences, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

A partir de 22 heures, il est recommandé de diminuer la puissance des postes récepteurs de radio et de télévision dont le trop haut volume pourrait gêner les voisins immédiats.

Quant aux appareils qui pourraient fonctionner ultérieurement dans l'une ou l'autre des travées commerciales du rez-de-chaussée, le nombre de décibels qui sera autorisé ne pourra dépasser 50 (cinquante)

Dans les deux résidences, s'il est fait usage d'autres appareils électriques dits ménagers, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations, ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influencent pas les bonnes réceptions radiophoniques ou de télévision.

Il est en outre recommandé aux Occupants de :

- fermer les portes sans brusquerie,
- déplacer les tables et les chaises en les soulevant, sans les traîner,
- déposer sans bruit les seaux et autres ustensiles ménagers sur les parquets,
- choisir pour les enfants des jouets légers, et qui peuvent être manipulés silencieusement.

EGOUTS.

Les canalisations de vidanges des éviers, lavabos, baignoires, latrines, etc... seront conservés absolument libres.

Les marc de café, les matières grasses et/ou oléagineuses bouchent très facilement les conduites.

De même, pour éviter les bouchons de mousse qui peuvent provoquer l'engorgement des tuyauteries d'eaux usées et les égouts, il est conseillé de proscrire formellement l'emploi de savons ou poudres détergents mousseux pour l'utilisation des machines à laver, lave-vaisselle, etc ... Il existe d'ailleurs dans le commerce, des produits détergents à mousse contrôlée ou mousse freinée.

Quant aux W.C., pour lesquels le papier hygiénique est seul autorisé, chaque occupant veillera à ne pas y déverser même par mégarde, éponges, torchons, lavettes, serviettes, ...

VIDE - POUBELLES.

Les déchets ménagers sont versés dans la trémie du vide-poubelles. Il est hautement recommandé d'envelopper ces déchets dans du papier, et de les réduire en boules compactes qui permettent un acheminement aisé dans le conduit et leur entrée et sortie des réservoirs d'évacuation.

Il est d'autre part formellement interdit de répandre de l'eau ou toute autre liquide dans les trémies.

Par ailleurs, le jet de verres, bocaux, bouteilles vides etc ... ne peut être admis, les éclats de verre résultant de leur bris risquent de blesser sérieusement le personnel préposé à l'enlèvement des ordures ménagères.

En raison du risque d'incendie que ce procédé entraînerait infailliblement, les Occupants veilleront tout spécialement à ce que les cigares, cigarettes contenus dans les cendriers que l'on verse dans les trémies soient parfaitement éteints.

ANIMAUX DOMESTIQUES ET AUTRES

Le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR original adjoint à l'ACTE DE BASE et au REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE autorise la détention d'animaux domestiques tels que chiens, chats, oiseaux.

Le Conseil de Gérance précisait toutefois le 22 fév. 1975 que les chiens tolérés devraient être de petite taille, et que leurs maîtres devraient veiller à ce qu'ils ne souillent les locaux communs, en ce compris les ascenseurs.

Parmi les animaux familiers, il n'y avait pas lieu de comprendre les perroquets ou oiseaux bruyants.

En outre, les dégâts que pourraient causer ces animaux, ou les souillures des parties communes, seraient portées à la charge exclusive de leur maître.

Ensuite des dispositions nouvelles prises par l'assemblée générale du 18 février 1978, et en vue d'éviter la prolifération de ces animaux, il a été décidé que les Propriétaires qui donnent leur bien privatif en location, devront dorénavant insérer un article spécial dans le bail consenti à un nouveau locataire, article qui interdit formellement la détention de chiens, chats, oiseaux bruyants dans les appartements.

Le fait de ne pas respecter cet article peut être considéré comme une clause d'exclusion du nouvel Occupant. Si le Propriétaire prend possession de son appartement, il peut être mis en demeure de se débarrasser de l'animal.

Sans être rapportée, cette mesure a été quelque peu modifiée. Dans le cas où un Locataire entrant, ou un Propriétaire qui reprend possession de son bien privatif pour l'occuper, introduirait un animal domestique ou autre dans l'appartement, il lui sera porté en compte le SOMME DE 150 f. PAR JOUR pour le non respect du règlement et le trouble de jouissance de tranquillité des autres Occupants.

Il en sera de même si un Occupant, qu'il soit Locataire ou Propriétaire, qui ne possède actuellement pas d'animal familier, ou autre, ne peut en aucun cas et sous aucun prétexte, en introduire à demeure dans le logement, sous peine de sanctions prévues plus haut.

D'autre part, les Occupants qui possèdent actuellement un chien, ou un chat, ne pourront remplacer cet animal en cas de disparition. Les mêmes dispositions seraient prises à leur égard pour non observance du règlement. Ces mêmes Occupants interviendront dans les frais de fonctionnement du complexe pour un montant forfaitaire annuel de 100 Frs, à la résidence "Les Boulevards" et de 50 Frs à la résidence "Ferrer".

Sont compris parmi les animaux domestiques : les chiens, les chats

Sont compris parmi les autres animaux : les fauves (lionceaux; Jeunes tigres, jaguars, etc..), les oiseaux exotiques bruyants (perroquets, aras, etc...), les reptiles, les singes.

Pour rappel, l'art. 51 du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE donne tous pouvoirs au Conseil de Gérance et au Gérant, pour faire respecter toute décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

OUVRE - PORTE - BOUTONS POUSSOIRS - SECURITE

Les appartements sont munis d'un parlophone avec ouvre-porte électrique commandant l'ouverture des portes de l'entrée principale des deux résidences.

Les Occupants inviteront les personnes qu'ils laissent entrer dans l'immeuble de bien fermer ces portes.

Il a été constaté en effet que trop de personnes étrangères aux résidences circulaient sans motif valable dans les halls, couloirs, cages d'escaliers, et à n'importe quelle heure du jour et parfois même la nuit.

Il est donc hautement recommandé pour assurer une meilleure sécurité collective, de consentir un léger effort, et de fermer à clé les portes d'entrée principale des deux résidences, dès 20 heures en hiver, dès 22 heures en été.

D'autre part, l'installateur de l'ouvre-porte électrique commandé depuis les parlophones placés dans les appartements, signale que les Occupants appuyent trop longtemps sur le bouton d'ouverture automatique des portes d'entrée, manoeuvre qui peut provoquer une surchauffe de l'appareillage électrique, et entraîner des pannes ou détériorations coûteuses.

Dans ce même ordre d'idée, il est souhaitable que les personnes qui utilisent les boutons-poussoirs placés dans les halls, couloirs, paliers, boutons commandant les minuteriers le fassent avec parcimonie et sans brusquerie.

Il y a encore lieu d'ajouter que les Occupants qui bloquent les boutons-poussoirs au moyen d'allumettes, ou autres objets, risquent de provoquer un court-circuit dans les minuteriers, panne qui nécessite une dépense considérable pour la réparation de l'appareillage ou son remplacement.

ASCENSEURS.

En vue de réduire la consommation d'électricité relative au fonctionnement des ascenseurs, il est recommandé de les utiliser à bon escient, de façon méthodique et de s'assurer, après l'emploi, que la porte palière du niveau où ils se sont arrêtés, est bien fermée.

D'autre part, et pour des raisons de sécurité, les ascenseurs ne peuvent être empruntés par les enfants de moins de 15 ans s'ils ne sont pas accompagnés d'un parent, ou d'une personne adulte.

Le conseil de Gérance décline toute responsabilité quant aux accidents qui pourraient survenir du fait de la méconnaissance de cette instruction spéciale.

Nous croyons utile d'attirer la particulière attention des usagers qu'en cas d'incendie survenant à la résidence "Les Boulevards", les ascenseurs sont immédiatement mis HORS SERVICE

TOITURES - TERRASSES.

En raison du danger que pourrait comporter l'accès aux toitures-terrasses ou des dégâts qui pourraient être occasionnés à leur revêtement, il est strictement interdit de circuler sur les toitures-terrasses sans l'autorisation expresse et écrite du Constructeur du complexe, ou s'il n'est accompagné par le Gérant ou par un membre du Conseil de Gérance.

Cette mesure est surtout applicable aux déménageurs professionnels au moment de l'accrochage de l'appareil de levage à l'occasion d'un déménagement ou d'un emménagement.

Nous signalons que le Gérant est spécialement nanti des pouvoirs de police pour prendre toutes dispositions à l'égard des contrevenants

AUTRES RECOMMANDATIONS.

Afin de limiter au maximum les prestations du personnel de service et partant, d'alléger les charges d'entretien, il est encore recommandé aux Occupants :

- de déposer au sous-sol, à proximité des portes des ascenseurs les journaux, publications et autres revues, dont les paquets seront ficelés et prêts pour leur transport hors des lieux,
- de déchiqueter les cartons d'emballage, de déposer ces déchets dans les poubelles mises à la disposition des Occupants, dans les locaux VIDE-POUBELLES, de même que verres brisés, bocaux, bouteilles,
- de ne pas considérer les halls d'entrée comme dépôt, même temporaire, de vélos.
Seules les voitures d'enfants, poussettes, sont tolérées dans les halls.
Toute retouche aux peintures ou remplacement de dalles en marbre, qu'elles soient murales ou de revêtement du sol, seront strictement portés en compte à la personne qui aura occasionné des dégâts.

Les Occupants sont encore avisés que les robinets-purgeurs, compteurs électriques, minuteries, compteurs à eau, bien que renfermés dans des armoires fermées à clés, les ampoules électriques, les globes, les parlophones extérieurs sont placés sous leur sauvegarde.

Au cas où ces appareils et accessoires seraient détériorés ou volés, les frais de réparation ou de remplacement seront à charge de l'Occupant en cause, ou de la communauté, si l'auteur n'est pas connu.

D'autre part, les résidences sont pourvues de chauffage central. Il n'a pas été prévu de conduits de fumée dans les logements.

Seuls, des conduits d'aération existent dans certaines pièces des habitations : pour les deux résidences, dans les salles de bains, dans les W.C., et pour la résidence "Ferrer" dans la cuisine.

Il est interdit de raccorder la hotte de la cuisine sur ces conduits d'aération au moyen d'une buse pour l'évacuation des odeurs ménagères ou vapeurs résultant de la préparation des repas, ou de percer les murs mitoyens pour le passage d'une buse, principalement dans les appartements du type A à la résidence "Les Boulevards".

Nous conseillons donc aux Occupants qui désirent placer une hotte aspirante au-dessus de leur cuisinière d'exiger du fournisseur que cette hotte soit pourvue d'un filtre chimique

Par ailleurs, les Occupants qui placent un paillason devant la porte d'entrée de leur appartement, sur le palier, veilleront à ce que cet accessoire ménager possède une dimension raisonnable et soit entretenu et dépoussiéré par son possesseur.

Ces paillasons sont d'ailleurs tolérés et placés sous l'entière responsabilité des Occupants, en cas de vol ou de responsabilité civile, en cas d'accident survenu au personnel de service ou aux visiteurs.

En effet, en cas d'accident survenant à des tiers, les Occupants ne pourraient d'ailleurs se prévaloir de la police générale d'assurance en responsabilité civile couvrant l'immeuble.

Enfin, les Occupants qui ont des enfants sont priés de les éloigner scrupuleusement des halls d'entrée, couloirs du rez-de-chaussée, couloirs du sous-sol, des cages des escaliers, de leur inculquer l'idée que ces endroits ne peuvent être considérés comme lieux de jeux, susceptibles d'être souillés ou salis par des allées et venues répétées.

Ils devront également veiller à ce que ces enfants ne versent de l'eau sur la voie publique, ou y jettent des objets ou des déchets divers à partir des fenêtres des appartements.

INCENDIE.

Dans le cas où un incendie, même de peu d'importance, se déclare dans un bien privatif, ou dans une des parties communes des résidences, la première personne qui s'en aperçoit est instamment priée de faire appel au Service régional d'incendie de SERAING, tél. 42.80.00 ou au Poste des pompiers de l'ancienne commune de JEMEPPE, tél. 33.91.91, ou au Service 900, et de donner le plus de précisions possibles au préposé qui reçoit l'appel téléphonique.

En attendant l'arrivée des secours, et afin de combattre efficacement un début d'incendie, nous rappelons que des extincteurs de premier secours sont placés dans les cages des escaliers du complexe, ainsi que dans les couloirs du sous-sol, extincteurs dont la manipulation est extrêmement aisée, même pour des personnes peu expérimentées.

A GOUVERNE, et pour éviter tout accident, il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes à gaz comprimé dans le complexe.

Cette mention spéciale s'applique surtout aux Occupants qui posséderaient une cuisinière à gaz butane. Les becs de cet appareil ménager peuvent être changés par les fournisseurs tandis que les tuyaux de raccordement de ces mêmes cuisinières seront obligatoirement en métal rigide

Assurance .

L'article 40 DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE est libellé comme suit :

" Chaque Occupant doit assurer personnellement, et à ses frais son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les risques locatifs, les risques du voisinage, le recours des tiers et dégâts des eaux. Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du Gérant".

CHARGES D'OCCUPATION ET DE FONCTIONNEMENT

Le Conseil de Gérance rappelle que les charges d'occupation et de fonctionnement doivent être versées au Compte Courant ouvert par la Gérance dans le courant de la première quinzaine du mois concerné.

Suite aux dispositions prises par l'assemblée générale du 3 juillet 1976, les Propriétaires qui donnent leur bien privatif en location sont réputés responsables à 100 % des sommes dues par leurs Locataires.

Dans ces paiements, il y a lieu d'englober :

- 1° les charges d'occupations dont le montant mensuel est fixé chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires,
- 2° de l'intervention d'un nouvel Occupant - Propriétaire ou Locataire - dans le Fonds de Réserve créé le 4 octobre 1975, et dont la valeur est égale à une mensualité des charges.

Cette participation perçue une seule fois au cours de l'occupation reste acquise à la communauté.

- 3° le décompte provisoire établi à la sortie de tout Occupant,
- 4° le décompte définitif établi chaque année au 31 décembre.

Pénalités.

En cas de retard dans le paiement des charges, même si l'appartement est occupé par le Propriétaire, une amende dite de retard s'élevant à 100 frs. sera appliquée sans préjudice de tous autres frais que le Gérant aurait déboursés pour la récupération des créances.

D'autre part, s'il s'agit du paiement d'un décompte provisoire à la sortie d'un Occupant dans le courant de l'année, ou du paiement du décompte définitif dressé au 31 décembre, le Propriétaire devra verser le montant réclamé pour l'un ou l'autre décompte dans le délai de 30 jours fin de mois.

Au cas où le dit Propriétaire ne s'exécuterait pas, une amende égale à 12 % du principal lui sera portée en compte

Il est encore signalé que les amendes encourues peuvent être cumulatives.

Mesdames, Messieurs,

La lecture de l'énumération des recommandations (non limitatives) qui vous sont adressées peut paraître longue et fastidieuse.

Les conseils qui sont prodigués, sans être tous impératifs, sont dictés et inspirés pour répondre au genre de vie actuel et trouvent leur application dans un immeuble comme le nôtre.

Nous croyons d'autre part utile, et ceci sera notre conclusion, de souligner que le standing que nous désirons conserver aux deux résidences, postule un esprit familial imprégné de politesse, de courtoisie, de discipline librement consentie, qui assureront la satisfaction de demeurer dans ce complexe, et consacreront le respect dû aux choses communautaires.

Nous vous souhaitons un bon, long et agréable séjour dans votre résidence respective, et vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire à l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour le Conseil de Gérance
Le Gérant,


Jules DARDENNE.

C. PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

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

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

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

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

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