

**REGLEMENT D'ORDRE INTEREUR
ETABLISous SIGNATURE PRIVÉE**
(Article 3.85 § 3 du Code civil)

*« Association des copropriétaires de la Résidence Europe
sise à Waremme rue Luciflore 17-19 »*

ayant son siège social

« 4300 Waremme, rue Luciflore 13 »

BCE N° « 0820.870.418 »

REGLEMENT D'ORDRE INTEREUR	1
ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVEE.....	1
REGLEMENT D'ORDRE INTEREUR	3
ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVEE.....	3
OPPOSABILITE.....	4
A. OBLIGATIONS LEGALES.....	4
A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.....	5
A.1.1. Pouvoirs.....	5
A.1.2. Composition - Indivision.....	5
A.1.3. Procurations - Restrictions.....	5
A.1.4. Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire.....	6
A.1.5. Convocations	6
A.1.6. Ordre du jour.....	7
A.1.7. Procès-verbal & montant des marchés	7
A.1.8. Délibération	8
A.1.9. Règles de majorité.....	9
A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC	12
A.2.1. Nomination	12
A.2.2. Contrat écrit	12
A.2.3. Durée du mandat	12
A.2.4. Engagement du syndic.....	12
A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire	12
A.2.6. Publicité.....	13
A.2.7. Responsabilité - Délégation	13
A.2.8. Pouvoirs.....	13
A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE & COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES	15
A.3.1. Conseil de Copropriété.....	15
A.3.2. Commissaire ou collège des commissaires.....	16
B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE	17
B.1. DEFINITION	17
B.2. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT	17
B.3. ENTRETIEN.....	17
B.3.1. Concierge.....	17
B.3.2. Entretien des parties communes et trottoirs	17
B.3.3. Travaux de peinture.....	18
B.4. ASPECT	18
B.4.1. Esthétique	18
B.4.2. Propreté sur les espaces extérieurs communs	18
B.4.3. Zones vertes, extérieures et plantations	19

B.4.4. Publicité.....	19
B.5. ORDRE INTERIEUR.....	19
B.5.1. Usage des parties communes	19
B.5.2. Obligations concernant les parties privatives.....	19
B.5.3. Encombrants	19
B.5.4. Bois	20
B.5.5. Usage des ascenseurs.....	20
B.5.6. Vélos, motos	20
B.5.7. Travaux de ménage	20
B.5.8. Appareils ménagers	20
B.5.9. Dépôts insalubres	20
B.5.10.	Caves
B.5.11.	Animaux domestiques
B.6. ACCES	21
B.6.1. Accès à l'immeuble.....	21
B.6.2. Accès aux appartements	21
B.6.3. Accès aux garages	21
B.7. MORALITE - TRANQUILLITE	21
B.7.1. Occupation en général	21
B.7.2. Bruit.....	22
B.7.3. Transmission des obligations.....	22
B.7.4. Location :	22
B.7.5. Usage des aires de parking	23
B.7.6. Usage des garages	23
B.7.7. Charges communales.....	24
B.8. NON RESPECT DU PRESENT REGLEMENT	24
B.9. REGLEMENT DES DIFFERENDS	24
C. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	24

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

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, modifiée par la loi du 04 février 2020 entrée en vigueur le 1er septembre 2021. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable :

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

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

Dispositions transitoires :

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

OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 du Code civil :

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

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

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

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

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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 ;*

«Imm_Nom»

N° entr. : 0820.870.418

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

3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

A.1.1. Pouvoirs

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

A.1.2. Composition - Indivision

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

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

A.1.3. Procurations - Restrictions

Article 3.87 § 7 du Code civil - extrait :

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

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

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

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

A.1.5. Convocations

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

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

Sans préjudice de l'alinéa 1^{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 3.92 § 4 du Code civil - extrait :

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

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

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

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

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

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

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

Art. 3.93 § 2 du code civil :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

A.1.6. Ordre du jour

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

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

Article 3.87, § 4 Code civil :

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

A.1.7. Procès-verbal & montant des marchés

a) Procès-Verbal

Article 3.87 § 10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 12 du Code civil :

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

b) Montant des marchés

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

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

Le montant des marchés **voté lors de l'assemblée du 28 juin 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.

A.1.8. Délibération

a) Droit de vote

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

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

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

Article 3.87 § 9 du Code civil :

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

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 § 6 - 2^{ème} alinéa du Code civil – extrait :

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

A.1.9. Règles de majorité

a) Majorité absolue

Article 3.87 § 8 du Code civil :

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

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

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

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

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

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

b) Majorités spéciales & Unanimité

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

L'assemblée générale décide :

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

- a. *de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 ;*
- b. *de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;*
- c. *du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;*
- d. *moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

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

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

- a. *de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. *de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*
- c. *de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. *de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. *de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;*
- f. *de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;*
- g. *de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. *sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.*

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

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

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

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

Article 3.87 § 11 du Code civil :

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

Article 3.88 §3, alinéa 4 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 - 1^{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.

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

A.2.1. Nomination

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

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

A.2.2. Contrat écrit

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

A.2.3. Durée du mandat

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

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

A.2.4. Engagement du syndic

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait :

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

A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 3.89 § 9 du Code civil :

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

Article 3.89 § 7 du Code civil :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

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

Article 3.89 § 8 du Code civil :

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

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

A.2.6. Publicité

Article 3.89 § 2 du Code civil :

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

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

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

A.2.7. Responsabilité - Délégation

Article 3.89 § 6 du Code civil :

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

A.2.8. Pouvoirs

Article 3.89 § 5 du Code civil :

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

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

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

- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 3.93 § 3du Code civil :

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

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

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

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

A.3.1. Conseil de Copropriété

a) Constitution :

Article 3.90 § 1^{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.

b) Mission légale :

Article 3.90 § 1er du Code civil - extrait :

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

c) Nomination :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

d) Durée du mandat :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

e) Exercice de sa mission :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

f) Autre mission - délégation :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

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

g) Rapport annuel :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

A.3.2. Commissaire ou collège des commissaires

a) Désignation :

Article 3.91 du Code civil :

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

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

b) Candidature :

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

c) Compétences - Mission - Rapport :

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

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

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent d'une manière prudente et raisonnable.

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

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

B.1. DEFINITION

La vie quotidienne de l'immeuble est régie par un règlement d'ordre intérieur.

Celui-ci contient les règles élémentaires de savoir-vivre à respecter afin de garantir une existence harmonieuse à chacun.

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

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

S'il y a des clauses entre ce document et celles fixées à l'acte authentique en opposition, celles présentes à l'acte authentique prévaudraient.

Ce règlement doit être en possession de chaque occupant de l'immeuble ainsi que de chaque propriétaire non occupant.

Les copropriétaires sont invités à le lire soigneusement et à le respecter scrupuleusement.

Si en principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement en bon voisinage, la vie en communauté exige de chacun le respect des règles de ce règlement.

B.2. PORTEE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à chaque occupant de l'immeuble qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gracieux. Il s'applique également à chaque visiteur non-occupant. Il appartient à chaque occupant de veiller à ce que ses visiteurs respectent le présent règlement.

B.3. ENTRETIEN

B.3.1. Concierge

Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble.

B.3.2. Entretien des parties communes et trottoirs

Aucun concierge n'étant prévu dans l'immeuble, le syndic fera effectuer les travaux d'entretien et de nettoyage des parties communes, ainsi que des trottoirs, accès, entrée carrossable, parking et aire de manœuvre et jardin, à l'exception des terrasses privatives rattachées aux appartements du rez-de-chaussée, par un personnel rétribué, qu'il choisira.

Les frais à en résulter seront supportés par les copropriétaires ou leurs ayants droit en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Le syndic sera dépositaire des clefs des robinets, des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée, à laquelle les habitants de l'immeuble pourront avoir accès, sous leur responsabilité, en cas d'absence du syndic et d'urgence absolue.

Le syndic sera également détenteur des clefs des emplacements communs.

B.3.3. Travaux de peinture

Les travaux éventuels de peinture aux façades, tant de devant que derrière, y compris les garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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. Ces travaux ne pourront être effectués qu'après approbation du syndic et des architectes de l'immeuble.

B.4. ASPECT

B.4.1. Esthétique

Les rideaux des fenêtres de la façade principale devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades et aux balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger et autres objets.

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures devant les fenêtres ouvertes, sur les terrasses et les balcons.
- Ne mentionner les noms sur la sonnette et la boîte aux lettres qu'au moyen de plaquettes dûment agréés par l'assemblée générale disponibles auprès du syndic. Il revient à l'occupant de l'appartement d'en faire la demande écrite au syndic.
- Veiller à l'entretien des vitres, en particulier veiller à remplacer immédiatement les carreaux cassés.
- Veiller à laisser les parties communes, en particulier les entrées, les escaliers, les halls et les paliers, suffisamment accessibles pour permettre un travail aisé aux services d'entretien.

Il est interdit d'apposer des affiches (publicités, électorales, etc.). Seuls les avis de vente, location, ainsi que les avis du syndic sont autorisés.

Il est interdit d'accrocher aux balustrades des brise-vues ou canisses, quelqu'en soit la matière.

Il est permis d'installer des marquises au-dessus des terrasses, en façade, pour autant qu'elles soient droites, de couleur unie (gris souris), et qu'elles soient agréées par l'assemblée générale.

En cas de remplacement des châssis de l'appartement, en façade avant et latérale, seuls des châssis en aluminium de couleur identique aux châssis originaux sont permis. Pour la façade arrière, des châssis en PVC de couleur aluminium sont aussi autorisés.

B.4.2. Propreté sur les espaces extérieurs communs

Afin de respecter la propreté autour de l'immeuble, il est interdit :

- De jeter des papiers, des cigarettes, détritus et objets quelconques par-dessus les balustrades et par les fenêtres.
- De déposer ou de lancer de la nourriture destinée aux animaux ou aux oiseaux.
- De stocker les poubelles, des détritus, des gravats, des encombrants, etc. sur les terrasses.
- De laisser les poubelles vides devant l'immeuble au plus tard 24 heures après la collecte.
- De laisser des déjections canines dans les pelouses, sur les parkings extérieurs et/ou dans les plantations ainsi que dans les locaux intérieurs des résidences. Tout propriétaire de chien est tenu de ramasser les déjections de leurs animaux (Voir point B.5.11.).

B.4.3. Zones vertes, extérieures et plantations

Afin de conserver un environnement de qualité, on respectera les règles de savoir-vivre ci-après :

- Il faut respecter les plantations.
- Il est interdit de jeter des papiers et autres déchets dans les communs extérieurs (zones de parking, allées, pieds des plantations, etc.).
- Il est interdit de jouer sur les zones de parking et à proximité des plantations.

B.4.4. Publicité

Il est interdit, sauf une décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession dont question au règlement de copropriété seraient exercées dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer sur la façade à rue, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.5. ORDRE INTERIEUR

B.5.1. Usage des parties communes

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf en ce qui concerne, le cas échéant, les vélos, voitures et objets d'enfants aux endroits à ce spécialement désignés par le syndic. Les parties communes intérieures de l'immeuble ne pourront en aucun cas servir de salle de jeux aux enfants.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes de la résidence (couloirs, sas, ascenseurs, galerie des garages, etc.) (AG 17/06/2019).

B.5.2. Obligations concernant les parties privatives

Tout propriétaire doit pouvoir, sur simple demande, produire les documents suivants :

- Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 10 ans (immeuble datant d'avant 1981).
- DéTECTEURS fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien.
- Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF.

En cas de problème, le non-respect de ces obligations pourrait entraîner la responsabilité personnelle du propriétaire restant en défaut de s'exécuter (PV 22 juin 2022).

B.5.3. Encombrants

Les garages en sous-sol ne peuvent servir de garde-meubles ou de zones de stockage. Seuls des véhicules peuvent y être stationnés.

Il s'agit de mesures imposées par les pompiers.

De même, au niveau des couloirs et paliers communs, s'agissant de chemins de fuite, ces zones communes doivent être dégagées de tout objet.

Il est demandé aux copropriétaires-bailleurs d'en avertir leur locataire (AG 22/06/2022).

B.5.4. Bois

Les copropriétaires ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves entre 10 heures et 19 heures. Le bois ne pourra être monté dans les appartements que le matin avant 9 heures. Le bricolage y est interdit.

B.5.5. Usage des ascenseurs

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère ayant pour but d'assurer la protection de chacun.

- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie et lors des déménagements ou emménagement.
- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'adultes.
- Le nombre maximum des personnes ainsi que le poids maximum autorisé dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine. Ces recommandations doivent être strictement respectées.
- Le transport au moyen de l'ascenseur d'objet pouvant occasionner des dégâts ou des salissures est interdit.
- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte. L'évacuation de l'ascenseur doit se faire en un minimum de temps.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur doit informer d'urgence le syndic et/ou la société. En cas de panne, il ne faut jamais tenter de délivrer une personne coincée dans l'ascenseur. Seule la société spécialisée peut effectuer cette tâche (ou les pompiers).
- Il est strictement interdit de fumer dans les cabines d'ascenseur, ainsi que dans les parties intérieures communes.

B.5.6. Vélos, motos

Il est interdit de placer les vélos et motos contre les murs intérieurs de l'immeuble ainsi que dans les halls communs.

B.5.7. Travaux de ménage

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.

B.5.8. Appareils ménagers

Tout appareil ménager doit respecter les normes qui suivent :

- Il est formellement déconseillé de mettre en fonctionnement des appareils ménagers tels que lave-vaisselle, séchoir, et lave-linge pendant l'absence des occupants ainsi que pendant la nuit.
- Il est formellement conseillé de couper l'alimentation en eau des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge en périodes de vacances ou lors d'absence prolongée.

Tout appareil ménager doit respecter les normes d'installation qui suivent :

- Les robinets fournissant l'eau à des appareils ménagers tels que lave-vaisselle et lave-linge doivent être munis d'un dispositif de sécurité « AQUASTOP » destiné à prévenir les fuites d'eau en cas de rupture du tuyau d'alimentation.
- Tout appareil utilisant le gaz est formellement interdit.

B.5.9. Dépôts insalubres

Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale. 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'immeuble par cette aggravation de risques.

B.5.10. Caves

- Les caves ne peuvent servir au dépôt de produits dangereux ou inflammables ou explosifs.
- Il est conseillé de placer tout objet à une hauteur de 20 cm minimum. Ceci pour éviter tout dégât des eaux

- Les poubelles peuvent être stockées dans les caves. Néanmoins, les occupants doivent respecter les règlements communaux en matière d'évacuation, de tri et d'emballage des déchets. Les conteneurs et déchets doivent être sortis au plus tôt la veille au soir du ramassage et les conteneurs doivent être repris, au plus tard, 24 heures après le ramassage. Les résidents veilleront à évacuer régulièrement leurs déchets afin de limiter au maximum les problèmes d'odeur.

B.5.11. Animaux domestiques

Afin de respecter la bonne tenue de l'immeuble, on respectera les règles de bon voisinage qui suivent :

- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, les rongeurs, les poissons et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets.
- Les animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.
- Tous les chiens doivent être tenus en laisse dans les communs intérieurs et extérieurs (parking, allées, etc.) des résidences (sauf dérogation écrite du syndic). Ceux-ci ne peuvent faire leurs excréments à l'intérieur du bâtiment, sur les terrasses, sur les balcons, sur les chemins, sur les zones de stationnement, ainsi que dans tout autre endroit commun.
- 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 une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire.

B.6. ACCES

B.6.1. Accès à l'immeuble

- L'accès à l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte (déverrouillage par parlophone) que pour des familiers, des visiteurs, ou des fournisseurs de l'occupant.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.
- Chaque personne qui perd une clé permettant l'accès aux parties communes doit immédiatement en informer le syndic en communiquant les circonstances du vol.
- Toute clé additionnelle peut être réclamée auprès du syndic qui informera l'intéressé des modalités de réception et de paiement.

B.6.2. Accès aux appartements

La bonne gestion de l'immeuble nécessite parfois l'accès aux appartements. Donc, on ne peut refuser l'accès de son appartement s'il y a nécessité d'intervention urgente aux parties communes (fuite d'eau, etc.). Si les personnes refusent l'accès, celles-ci seront civilement responsables des dégâts encourus à l'immeuble, y compris à d'autres parties privatives, du fait de leur refus.

B.6.3. Accès aux garages

L'accès aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble.

B.7. MORALITE - TRANQUILLITE

B.7.1. Occupation en général

Tous les appartements doivent être occupés honorablement. Ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne notoirement de mauvaise vie et mœurs.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

B.7.2. Bruit

Aucun bruit anormalement élevé ou excessif ne pourra avoir lieu entre 20h00 et 08h00.

Le problème de bruit est toujours très délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes, on réduit de façon importante leurs inconvénients, à savoir :

- La réalisation de travaux privatifs est soumise à des horaires stricts.
- Ne claquez pas les portes.
- Eviter les déclenchements abusifs et inutiles d'alarmes privatives (également d'application pour les alarmes des voitures stationnées dans le domaine).
- L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F. et pick-up est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées au point B.5.11.
- Réduisez la puissance de votre TV, de votre radio, de votre chaîne HI-FI.
- Ne vous interpellez pas à haute voix dans les escaliers ou dans les halls.
- Evitez les chaussures à hauts talons pour circuler dans les appartements.
- Ne faites pas de travaux et ne déplacez pas d'objets lourds durant la nuit ou la soirée.
- Evitez dans la mesure du possible les jeux bruyants des enfants.
- Ne laissez pas les chiens seuls dans les appartements.
- Ne laissez pas les chiens aboyer.
- Il est interdit de faire des feux d'artifice et de faire usage des pétards tant sur les emplacements de parking qu'à proximité du building et ce, quelle que soit la période de l'année.
- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.
- Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.
- L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.
- Aucun travail privatif bruyant ne pourra être réalisé le dimanche et jour férié.
- Du lundi au samedi, les travaux privatifs bruyants ne pourront être exécutés qu'entre 08h et 20h. Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

B.7.3. Transmission des obligations

Les baux consentis par les propriétaires d'appartement devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à l'habitation familiale et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait, de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification d'huissier.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont il s'agit stipuler en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage du lot privatif proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution, sera tranché comme prévu au point B.9.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralités requises, et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus prévue, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière, sous peine de déchéance du bénéfice du droit au bail et sans préjudice à tous dommages et intérêts.

B.7.4. Location :

1. Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les garages seront loués en priorité à des copropriétaires ou habitants de l'immeuble. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession du bail.

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

Ce règlement est remis à chaque intéressé. Chaque propriétaire qui met en location un de ses biens doit transmettre un exemplaire de la présente au locataire. Celui-ci devra signer un accusé de réception tel qu'annexé au présent règlement.

Pour tous les biens mis en location, le bail devra préciser l'existence du présent règlement et l'obligation de s'y conformer.

3. Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ont souscrit aux obligations prévues au point B.7.3.
4. Les propriétaires donnent, par les présentes, mandat au syndic de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
5. Les propriétaires bailleurs sont obligés de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur (AG 22 juin 2022).
6. Chaque copropriétaire a l'obligation d'informer le syndic d'un changement d'occupant dans son appartement. En effet, dans certaines circonstances (dégâts des eaux, alarme/détecteur qui se déclenche, etc.), le syndic doit pouvoir contacter rapidement l'occupant d'un appartement. Il est dès lors indispensable qu'il dispose de coordonnées précises et complètes pour éviter de perdre du temps dans la gestion de ces situations.
7. En cas d'inobservation des statuts de l'immeuble et du présent règlement d'ordre intérieur par un locataire, par un sous-locataire ou cessionnaire du bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

B.7.5. Usage des aires de parking

Afin de limiter au maximum les nuisances et de garantir la sécurité (accès ambulances et des pompiers) de chacun, il est rappelé ce qui suit :

- Il est interdit de stationner en dehors des emplacements extérieurs prévus.
- Ni le syndic, ni la copropriété ne seront responsables des dégradations et vols que subirait un véhicule stationné sur les emplacements extérieurs et privatifs de la copropriété.
- L'usage des emplacements de parking intérieurs et extérieurs est strictement réservé au stationnement de véhicules. Les véhicules ne pourront être définis comme épave. L'aire de parking privatif sera interdite aux véhicules LPG.

B.7.6. Usage des garages

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre 22 heures et 07 heures.

Il est interdit d'actionner les klaxons d'automobiles et de stationner dans les entrées carrossables à l'effet de ne point gêner des manœuvres d'entrée et de sortie.

L'accès aux garages et/ou emplacements pour voitures au sous-sol, se fera à sens unique, l'entrée se faisant à droite face à l'immeuble et la sortie à gauche face à l'immeuble.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire qu'entre 09 heures et 19 heures les samedis, dimanches et jours fériés et entre 08h et 20 heures en semaine.

Le parking devant l'immeuble est spécialement réservé aux occupants et aux visiteurs de l'immeuble.

Tout propriétaire désireux d'acquérir un véhicule électrique ou louant à un possesseur de véhicule électrique se devra d'étudier une solution individuelle au départ de son compteur privé qu'il se devra de réaliser « dans les règles de l'art » et le respect des règles en matière de sécurité incendie et de ce type d'installations.

Il lui appartiendra également d'informer l'assurance incendie de la copropriété et de supporter l'éventuel surcoût de prime qui en résulterait (AG PV 22/06/2022).

B.7.7. Charges communales

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

B.8. NON RESPECT DU PRESENT REGLEMENT

En vertu du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'Assemblée Générale, le non-respect du règlement d'ordre intérieur entraîne la perception d'une pénalité de :

- **30 €** pour le non-respect des obligations et/ou interdictions indiquées dans les différents points du présent règlement. En cas d'infraction se poursuivant dans le temps (Exemple : Epave en stationnement sur un emplacement), la pénalité sera portée à **30 € par semaine** après l'application de la première pénalité.
- Cette pénalité est portée à 350 € pour le non-respect des alinéas 5, 6 et 7 du point c) de l'article 12 du règlement de copropriété.
- Toute infraction pourra être constatée par le syndic, par un membre du conseil de copropriété ou par deux résidents conjointement.

Ce règlement doit être remis à tous les intéressés, propriétaires, locataires et occupants à titre gracieux.

Des copies du présent règlement peuvent être obtenues sur simple demande auprès du bureau du syndic à l'adresse suivante :

PROGEST - ADK

Rue des Fories, 2/03

4020 LIEGE

04/220 79 93 – 04/220 70 70

@ v.pauly@adksyndic.com - info@adksyndic.com

B.9. REGLEMENT DES DIFFERENDS

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

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

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

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

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

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

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

C. PROTECTION DES DONNEES 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).

«*Imm_Nom*»

N° entr. : 0820.870.418

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

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.