

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

*Association des Copropriétaires de la Résidence  
Boverie 43-44 à Liège Quai de la Boverie 43*

*ayant son siège social*

*« 4020 Liège, quai de la Boverie 43/44 »*

*BCE N°« 0536.983.783 »*

|   |    |
|---|----|
| <b>ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE.....</b>  | 1  |
| <b>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLIS SOUS SIGNATURE<br/>PRIVÉE.....</b>   | 3  |
| <b>OPPOSABILITE .....</b>   | 4  |
| A. OBLIGATIONS LEGALES .....  | 4  |
| A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE<br>DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE<br>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<br>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<br>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. ENTRETIEN ET NETTOYAGE des communs .....   | 17 |
| B.3. ASPECT .....   | 17 |
| B.3.1. Esthétique .....   | 17 |
| B.3.2. Terrasses & Balcons .....  | 18 |
| B.4. ORDRE INTERIEUR .....  | 18 |
| B.4.1. Dépôts dans les parties communes - Dépôts insalubres .....   | 18 |
| B.4.2. Travaux de ménage.....   | 18 |
| B.4.3. Immondices - Local de poubelles .....  | 18 |
| B.4.4. Systèmes satellitaires .....   | 18 |
| B.4.5. Vidéo-parlophone .....   | 19 |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| B.4.6.  | Fonctionnement de la gestion des moyens d'accès (badges).....  | 19 |
| B.4.7.  | Fonctionnement du syndic et de la copropriété (factures, interventions, gestion globale ...) .....                                   | 19 |
| B.4.8.  | Ascenseurs - Usage.....  | 19 |
| B.4.9.  | Cycles motorisés ou non et voitures d'enfants .....  | 19 |
| B.4.10. | Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques..   | 19 |
| B.4.11. | Hydrants.....  | 20 |
| B.4.12. | Animaux .....  | 21 |
| B.5.    | Moralité - tranquillité.....   | 21 |
| B.5.1.  | Occupation en général .....  | 21 |
| B.5.2.  | Baux.....  | 21 |
| B.5.3.  | Emménagements - Déménagements - Dégâts .....   | 22 |
| B.5.4.  | Charges municipales.....   | 22 |
| B.6.    | CERTIFICAT PEB.....  | 22 |
| B.7.    | <b>LA PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL</b><br><b>Erreur ! Signet non défini.</b>   |    |
| B.8.    | DISPOSITIONS FINALES.....  | 22 |
| B.8.1.  | Règlement des différends entre copropriétaires, entre occupants et copropriétaires ainsi qu'entre copropriétaires et le syndic ..... | 22 |
| B.8.2.  | Sanctions.....   | 22 |
| B.8.3.  | Publicité .....  | 23 |
| C.      | PROTECTION DES DONNES A CARACTERE PERSONNEL.....   | 23 |

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLIS 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<sup>er</sup> 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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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<sup>er</sup>, 1°, c ;*
2. *le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
3. *la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

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

### **A.1.1. Pouvoirs**

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

### **A.1.2. Composition - Indivision**

Article 3.87 § 1<sup>er</sup> 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 deuxième quinzaine du mois de mai**, 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<sup>er</sup>, 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.*

#### **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 03/06/2016** a été fixé à **15.000 €**.

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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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'affection 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 § 3 du 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<sup>er</sup> 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.

### **B.1. DEFINITION**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.

Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans le présent règlement afin que celui-ci soit tenu à jour.

### **B.2. ENTRETIEN ET NETTOYAGE DES COMMUNS**

L'entretien et le nettoyage comportent tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Pour assurer le service et l'entretien de l'immeuble, il est fait appel à une société de nettoyage, choisie par le syndic conformément à ce qui a été décidé par l'assemblée générale.

La société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que le syndic lui demandera pour le service général de l'immeuble. Le planning des prestations est à convenir avec le syndic qui en informera le conseil de copropriété.

La société de nettoyage n'aura cependant d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudicier de la déférence dont elle devra faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble et réciproquement.

### **B.3. ASPECT**

#### **B.3.1. Esthétique**

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres et aux garde-corps des balcons ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets, à l'exception des avis signalant que le bien est à louer ou à vendre. Ces avis peuvent également être apposés au rez-de-chaussée sur la fenêtre à côté de la porte d'entrée ou à cette porte.

Il est aussi permis de coller sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté de celle-ci, à l'endroit une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Le syndic se chargera de la mise en place des étiquettes aux boîtes aux lettres et aux pupitres de vidéophonie. En cas de changement de propriétaire ou de locataire, l'acquéreur de l'appartement ou le bailleur se mettra en rapport avec le syndic en vue de changer les étiquettes. Les frais y relatifs sont à la charge du copropriétaire, acquéreur ou bailleur du bien.

A la façade avant de l'immeuble, les tentures ou rideaux, systèmes d'occultation autorisés, seront de préférence de couleur blanche ou grise unie.

Afin qu'il y ait conformité le placement des volets extérieurs n'est autorisé que sous les conditions suivantes :

- en façade avant :

\* la teinte RAL doit être identique à celle du châssis ;

\* la toile et le profilé seront uniques.

- En façade arrière :

\* volets en applique, de couleurs noires (couleur identique au châssis) (PV 20/03/2013).

### **B.3.2. Terrasses & Balcons**

Il est interdit de stocker des détritus sur les terrasses de même qu'il est interdit d'user de barbecues autres qu'électriques. Les appareils type plancha, wok, sont autorisés avec le respect des uns et des autres. L'usage d'appareils diffusant de la musique ou autres bruits devra se faire en bonne intelligence dans le respect de la quiétude du voisinage.

En ce qui concerne le placement des plantes sur les balcons de la façade avant, seuls des bacs noirs à plantes de petite taille sont autorisés ; de plus ces bacs devront se trouver à l'intérieur des balcons (PV 20/03/2013).

## **B.4. ORDRE INTERIEUR**

### **B.4.1. Dépôts dans les parties communes - Dépôts insalubres**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers, les couloirs des caves et dégagements, devront être maintenues libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, à l'exception des avis « à louer » ou « à vendre » à apposer sur les fenêtres du hall au rez-de-chaussée.

Des placards de rangement ne peuvent être placés que sur des paliers qui ne desservent que le (ou les) bien(s) d'un seul propriétaire (PV 31/03/2014). En aucun cas ces placards ne peuvent gêner ni les moyens de lutte contre l'incendie ni l'évacuation des appartements.

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

### **B.4.2. Travaux de ménage**

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués tant sur les balcons avant que sur les terrasses arrière ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

### **B.4.3. Immondices - Local de poubelles**

Les sacs-poubelles doivent être entreposés dans le local de poubelles. Des instructions seront y affichées quant aux déchets ménagers (sacs jaunes et conteneurs pour la collecte des déchets organiques), emballages PMC (sacs bleus), papiers, cartons à y déposer. Il importe que ce local soit toujours tenu propre.

En ce qui concerne les encombrants, ceux-ci doivent être déposés dans un des recyclages de la ville de Liège.

Les résidents sont demandés de ne pas traîner de poubelles qui coulent dans les communs et à tout le moins de nettoyer leurs propres salissures (PV 30/05/2017).

La sortie des poubelles se fera lundi soir. Lorsque les poubelles sont sorties, en ce jour, les occupants sont priés de ne pas les entreposer dans le local-poubelles mais de les sortir directement en vue du ramassage mardi matin (PV 28/05/2024).

### **B.4.4. Systèmes satellitaires**

Les systèmes satellitaires apparents et permanents comme par exemple des antennes paraboliques sont strictement interdits.

#### **B.4.5. Vidéo-parlophone**

Chaque appartement dispose d'une installation vidéo-parlophone. Chacun veillera à s'assurer de l'identité du visiteur avant de lui donner l'accès à l'immeuble et dans toute la mesure du possible à s'assurer également que les portes d'entrée soient bien fermées.

#### **B.4.6. Fonctionnement de la gestion des moyens d'accès (badges)**

Le stock de badges sera gardé et disponible, suivant la procédure de demande de moyens d'accès habituelle, à l'accueil, chez ADK (ainsi nous gardons un œil sur le listing de distribution). La programmation dudit badge se fera sur place par Monsieur Laurent, propriétaire occupant et membre du conseil de copropriété (PV 28/05/2024).

#### **B.4.7. Fonctionnement du syndic et de la copropriété (factures, interventions, gestion globale ...)**

Les factures seront adressées ponctuellement au conseil de copropriété en vue de vérifier la gestion et la justesse des interventions (PV 28/05/2024).

#### **B.4.8. Ascenseurs - Usage**

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés par les moins de 12 ans non accompagnés d'un adulte. Les ascenseurs sont à usage exclusif de transport de personnes. Les occupants sont responsables de leurs invités et de toutes dégradations que ces derniers pourraient y occasionner.

L'utilisation des ascenseurs doit se faire de manière prudente et raisonnable : par exemple, ne pas utiliser l'alarme si cela n'est pas nécessaire, ne pas bloquer l'ascenseur pour une longue durée si cela n'est pas réellement justifié, etc.

#### **B.4.9. Cycles motorisés ou non et voitures d'enfants**

Les espaces du garage hors emplacements privatifs peuvent être utilisés pour le rangement des cycles motorisés ou non et voitures d'enfants. Ils ne pourront cependant pas entraver la circulation des véhicules.

Toutefois, la responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans ces espaces.

Les motos et cyclomoteurs de grosse cylindrée devront occuper l'emplacement privatif octroyé au copropriétaire.

#### **B.4.10. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques**

La présence de bornes de chargement dans les parkings souterrains n'est pas prise en compte dans la réglementation incendie actuelle. Cependant, la sécurité incendie d'un bâtiment doit être assurée et l'intervention des pompiers doit se dérouler de manière sécurisée.

A défaut de réglementation le service d'IILE-SRI peut se baser, pour ce type d'installation sur des normes et codes de bonnes pratiques nationaux ou internationaux ou faire appel à son expérience professionnelle.

En ce qui concerne le placement de bornes de recharge de véhicules électriques, l'IILE-SRI impose les conditions suivantes :

- L'utilisation de bornes de recharge rapide (courant continu mode 4) est interdite.
- Les installations électriques doivent répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques : Arrêté Royal du 8 septembre 2019). Utiliser uniquement des câbles de recharge adéquats et en bon état, installés par un électricien compétent. Les installations électriques doivent être contrôlées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Economie, P.M.E., Classes Moyennes et Energie.
- Il y a lieu de placer un bouton d'arrêt d'urgence près de chaque entrée/sortie du parking, de sorte à pouvoir couper, en cas d'incendie ou incident, la totalité des emplacements prévus pour les recharges. Le dispositif de coupure doit être commandé par l'installation de détection incendie.
- Veiller à une protection mécanique adéquate des bornes de recharge.

- Veiller à placer à chaque entrée/sortie des véhicules un plan clair et à échelle (à la disposition du Service d'Incendie) indiquant clairement les emplacements des véhicules électriques.
- Les places de parking prévues pour les véhicules électriques doivent être indiquées par un marquage différencié.

Pour que la sécurité des utilisateurs et habitants du bâtiment soit garantie ainsi que celle de nos équipes en intervention, le service d'IILE-SRI formule les prescriptions suivantes :

- Disposer les emplacements pour les véhicules électriques et les bornes de recharge le plus près possible (max 45 m) de l'entrée/sortie du parking et à maximum un niveau de différence par rapport à celle-ci.

La position de ces emplacements doit permettre l'évacuation aisée des véhicules incendiés.

Les possibilités d'évacuation d'un véhicule sont déterminées par le personnel de la zone de secours.

- Placer une installation de détection incendie. Le système doit être de type « surveillance compartiment » conforme à la NBN S21-100-1 et -2.
- Réaliser un examen thermographique annuel (sous charge) des tableaux électriques et des bornes de rechargement.
- Placer dans les parkings un système d'évacuation des fumées et de la chaleur (EFC) conforme au document du conseil supérieur de la sécurité contre l'incendie et l'explosion référencé 1632 F R3 sur les parkings.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022, l'installation EFC devra être conforme aux prescriptions de l'annexe 7 des normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.

La puissance totale cumulée des points de charge ne peut dépasser 150kVA au sein d'un même compartiment.

Les points de charges isolés doivent être séparés les uns des autres d'au moins 6 places d'écart.

Les stations de chargement peuvent contenir un maximum de 10 pts de charge et doivent être séparées entre-elles ou vis-à-vis des autres places de parking par des parois présentant une résistance au feu E60.

Les prescriptions supplémentaires suivantes sont appliquées pour les parkings fermés qui ne sont pas équipés d'un système d'évacuation de fumées et de chaleur :

- Ils ne peuvent contenir qu'un maximum de 10% de places de parage destinées aux véhicules électriques en charge et maximum 20 places au total. Dans ce cas, les véhicules électriques devront être séparés les uns des autres d'au moins 6 places d'écart ou au moyen d'une paroi présentant une résistance au feu E60.
- Seuls les dispositifs de charge limités à 3,7kW sont autorisés (charge lente).

Au sein des parkings fermés équipés d'une installation d'extinction automatique par eau pulvérisée conformément à la norme NBN EN 12845 (ou équivalente) et contrôlée par un organisme accrédité pour ce type de contrôle, les prescriptions précédentes peuvent être élargies de la sorte :

- Tous les niveaux du parking peuvent être occupés par des véhicules électriques.
- Le nombre de points de recharge par compartiment n'est pas limité.
- Il n'y a pas de limite à la puissance totale cumulée des points de recharge.
- Les points de charge rapide (mode 4) sont autorisés.
- Aucune séparation n'est imposée entre les différentes stations de chargement.
- Les installations de désenfumage sont facultatives, sans préjudice de l'application de l'annexe 7 pour les nouveaux bâtiments (PV 24/05/2023).

#### **B.4.11. Hydrants**

Il est strictement interdit d'utiliser les hydrants (les lances d'incendie dans le garage) pour usage personnel par les propriétaires, locataires et autres occupants (lavage véhicule, arrosage, etc.).

#### **B.4.12. Animaux**

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir uniquement que des chiens, des chats et des oiseaux ; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance.

Les NAC (nouveaux animaux de compagnie) sont strictement interdits dans la copropriété.

Les baux peuvent contenir des clauses plus restrictives à ce sujet.

Les détenteurs de chiens et chats devront empêcher ceux-ci d'errer en toute liberté dans les parties communes. En tout état de cause, ils doivent nettoyer tous endroits souillés par leurs animaux.

### **B.5. MORALITE - TRANQUILLITE**

#### **B.5.1. Occupation en général**

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

Il est demandé aux copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble de bien vouloir installer des patins antibruit sous tout objet susceptible d'être traîné au sol (chaises, tables, etc.).

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo, ordinateur et pick-up est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.

Tous les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, les samedis entre dix et dix-huit heures, dimanches et jours fériés exclus. Des mesures devront être prises afin de limiter les désagréments au strict minimum.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant, voire supprimant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, ou de télévision, de téléphonie ou d'internet et WIFI.

Aucun moteur non ménager ne peut fonctionner dans les appartements.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes de la copropriété (immeuble et garage).

En ce qui concerne les garages et les emplacements de parking, seuls les véhicules autorisés bénéficiant d'une place y ont accès. Cette règle est également d'application pour les entrepreneurs venant œuvrer au sein des appartements. Ils doivent stationner sur l'emplacement de l'appartement concerné (PV 31/03/2014).

Par prescription des pompiers, les emplacements de parking ne peuvent abriter d'un véhicule à l'exclusion de tout autre objet (pneus, meubles, etc.) (PV 30/05/2017).

#### **B.5.2. Baux**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter honnêtement l'immeuble de manière prudente et raisonnable et de se conformer aux prescriptions du présent règlement et du règlement de copropriété ainsi qu'aux décisions prises par l'assemblée des copropriétaires dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

Les propriétaires bailleurs sont obligés de communiquer au syndic l'identité (cette information permet d'initier la commande des plaquettes nominatives) et les coordonnées de leurs locataires ainsi que leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur (PV 29/05/2019 + PV 21/10/2020).

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autre à l'égard des autres copropriétaires ou tous tiers, sauf déclaration d'abandon de recours locatif que le propriétaire

ferait conformément aux dispositions du contrat d'assurance incendie et autres risques conclu par le syndic pour compte de l'association des copropriétaires et moyennant l'obligation d'en aviser le syndic et la compagnie d'assurance.

Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires toutes les modifications au règlement d'ordre intérieur, au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.

#### **B.5.3. Emménagements - Déménagements - Dégâts**

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat. Le copropriétaire, le locataire ou l'occupant en informera le syndic au moins 3 jours ouvrables à l'avance.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec pièce justificative. Un état des lieux, suivant le chemin emprunté sera dressé par le syndic ou par la personne qu'il a expressément mandatée à ce sujet, avant et après l'aménagement ou le déménagement.

#### **B.5.4. Charges municipales**

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges imposées par les règlements communaux de police et de voirie.

### **B.6. CERTIFICAT PEB**

Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de location. Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G). Depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2022, la catégorie du certificat PEB conditionne l'éventuelle indexation qui peut être appliquée au loyer à Catégorie A + B + C (indexation à 100%) - Catégorie D (indexation à 75%) - Catégorie E (indexation à 50%) - toutes les autres catégories ne peuvent prétendre à une indexation pour le moment. En l'absence de certificat PEB, aucune indexation n'est pour le moment autorisée (PV 24/05/2023).

### **B.7. DISPOSITIONS FINALES**

#### **B.7.1. Règlement des différends entre copropriétaires, entre occupants et copropriétaires ainsi qu'entre copropriétaires et le syndic**

En cas de litige survenant entre copropriétaires ou entre occupants et copropriétaires de l'immeuble concernant les parties communes, les parties devront obligatoirement soumettre leur différend au syndic afin qu'il puisse rechercher avec elles un arrangement à l'amiable.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, le différend pourra être porté par la partie la plus diligente devant le juge compétent et l'association des copropriétaires pourra volontairement intervenir dans cette procédure afin de préserver ses intérêts.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic en ce qui concerne notamment l'interprétation de l'une ou l'autre clause du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur, l'une ou l'autre partie peut sans préjudice de l'application du paragraphe B.8.2. « Sanctions » s'adresser au président de l'assemblée générale afin qu'il désigne un médiateur, à choisir parmi les copropriétaires qui ne sont pas impliqués dans le différend, afin de trouver un arrangement dans le respect de tous les articles de l'acte de base, du règlement de copropriété ainsi que du règlement d'ordre intérieur et dans le cadre des décisions qui ont été prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si malgré cette médiation le différend subsiste, la partie la plus diligente pourra porter le différend devant le juge compétent et l'association des copropriétaires pourra volontairement intervenir dans cette procédure afin de préserver ses intérêts.

Si l'une ou l'autre partie veut porter le différend devant l'assemblée générale des copropriétaires, elle devra se conformer aux articles du présent règlement d'ordre intérieur en ce qui concerne la convocation des assemblées générales.

#### **B.7.2. Sanctions**

1. En cas d'infraction au règlement d'ordre intérieur, au règlement de copropriété et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires, il appartiendra au syndic seul d'intervenir. A ce sujet, il contactera le copropriétaire, le locataire ou l'occupant concerné en vue de mettre fin à l'infraction à l'amiable.
2. Si malgré cette intervention, cette personne ne se conforme pas à la disposition violée, le syndic pourra lui adresser par lettre recommandée une mise en demeure pour mettre fin à l'infraction et le cas échéant il pourra lui déjà annoncer les mesures qui pourront être prises à son égard pour assurer le respect de la disposition violée.
3. Le syndic est habilité par l'assemblée générale à entamer des procédures judiciaires contre tout occupant de la résidence qu'il soit copropriétaire ou non, en cas d'infraction au règlement d'ordre intérieur, au règlement de copropriété et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.
4. Cette habilitation est subordonnée d'une part à la condition expresse que le syndic doive suffisamment justifier par écrit sa décision tant à l'existence de l'infraction commise qu'aux mesures à prendre contre le copropriétaire ou occupant afin de mettre fin aux infractions et d'autre part à l'obligation pour le syndic de communiquer sa décision motivée au conseil de copropriété dans les trois jours ouvrables de la prise de sa décision d'entamer une procédure judiciaire.
5. Quant à l'application du présent article le syndic devra chaque année présenter un rapport à l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **B.7.3. Publicité**

Un résumé du présent règlement d'ordre intérieur sera affiché par le syndic dans le hall du building.

### **C. PROTECTION DES DONNES A CARACTERE PERSONNEL**

A. 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.

B. Cette protection est organisée et assurée au niveau de l'association des copropriétaires par le contrat de sous-traitant, à conclure par l'ACP de la Boverie43, en sa qualité de responsable du traitement de données à caractère personnel, avec le syndic, car c'est à ce dernier qu'il appartiendra de collecter, de gérer et de conserver, au nom et pour compte de l'association, les données à caractère personnel bien déterminées concernant les copropriétaires de l'association.

Le contrat de sous-traitant, qui doit répondre à toutes les conditions prévues par l'article 28 du RGPD, devrait également énumérer d'une façon précise toutes les finalités du traitement des données à caractère personnel collectées auprès des copropriétaires de l'association ainsi que d'une façon exhaustive les destinataires ou les catégories de destinataires de ces données à caractère personnel.

Si le sous-traitant souhaite recruter un autre sous-traitant ou s'il a déjà des sous-traitants à sa disposition pour mener des activités spécifiques pour le compte du responsable du traitement, le contrat de sous-traitant devra expressément prévoir les conditions qui doivent être remplies avant que l'intervention d'autres sous-traitants dans l'exécution du contrat de sous-traitant puisse être autorisée.

C. Le syndic gère également les données à caractère personnel, appartenant aux copropriétaires d'autres associations de copropriétaires. Pour autant que le contrat de sous-traitant prévoit expressément une autorisation à ce sujet, le syndic peut communiquer, dans le respect de chaque finalité du traitement, à des tiers, indiqués nommément dans le contrat de sous-traitant, des listes concernant des données à caractère personnel bien déterminées, qui concernent toutes les associations des copropriétaires pour lesquelles le syndic gère ces données.

D. Les documents RGPD établis par le syndic devront s'aligner sur toutes les dispositions du contrat de sous-traitant, afin d'assurer la cohérence dans la mise en œuvre des dispositions du RGPD au sein de l'association.

Le présent règlement remplace et abroge entièrement le ROI approuvé lors de l'assemblée générale du 31 mars 2014.