

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

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
RESIDENCE DE GAULLE IV A LIEGE  
QUAI DE GAULLE 11 ET RUE  
CAPITAINE**

*ayant son siège social*

*4020 Liège, Quai de-Gaulle 11*

*BCE N° « 0887.514.267 »*

## TABLE DES MATIERES

<b>REGLEMENT D'ORDRE INTEREUR .....</b>	1
<b>ETABLISSEMENT SOUS SIGNATURE PRIVEE.....</b>	1
<b>OPPOSABILITE.....</b>	3
A.    OBLIGATIONS LEGALES .....	4
A.1.    ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.....	4
A.1.1.    Pouvoirs .....	4
<b>A.1.2.    Composition - Indivision .....</b>	4
A.1.3.    Procurations - Restrictions.....	5
A.1.4.    Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire .....	5
A.1.5.    Convocations .....	5
A.1.6.    Ordre du jour .....	6
A.1.7.    Procès-verbal & montant des marchés.....	6
A.1.8.    Délibération .....	7
A.1.9.    Règles de majorité .....	8
A.2.    NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.....	10
A.2.1.    Nomination .....	10
A.2.2.    Contrat écrit .....	11
A.2.3.    Durée du mandat.....	11
A.2.4.    Engagement du syndic .....	11
A.2.5.    Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire.....	11
A.2.6.    Publicité .....	11
A.2.7.    Responsabilité - Délégation .....	12
A.2.8.    Pouvoirs .....	12
A.3.    CONSEIL DE COPROPRIETE & COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	13
A.3.1.    Conseil de Copropriété .....	13
A.3.2.    Commissaire ou collège des commissaires.....	15
B.    DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE .....	16
B.1.    Identification : .....	16
B.2.    Accès à l'immeuble : .....	16
B.3.    Ascenseur : .....	16
B.4.    Poubelles : .....	17
B.5.    Aspect de l'immeuble : .....	17
B.6.    Propreté de l'immeuble : .....	17
B.7.    Bruit : .....	17
B.8.    Garages et parkings : .....	18
B.9.    Clause pénale conventionnelle .....	18
B.10.    Location des garages et des appartements .....	18
B.11.    Obligations privatives .....	18
B.12.    Divers : .....	18
B.13.    La concierge : .....	19
B.14.    Règlement des différends : .....	19
C.    PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	19

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR  
ETABLISous 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 20 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>°</sup>, 2<sup>°</sup> et 3<sup>°</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<sup>°</sup> 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<sup>°</sup> 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 novembre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires (PV 24 novembre 2010).

### **A.1.5. Convocations**

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

*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 abstenu.*

*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 24 novembre 2010 a été fixé à 10.000€ (indice ABEX du mois d'août 2010).

**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<sup>o</sup> 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 2° h) du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 - 1<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'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 § 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**

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

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 de manière prudente et raisonnable.

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.

Il va dès lors de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont pour obligation de communiquer ce règlement à leur locataire (en lui remettant un exemplaire et en conservant un accusé de réception). Celui-ci devra être annexé à la copie du bail, afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation.

Les propriétaires qui louent leur appartement sont responsables de leurs locataires, la copropriété n'ayant aucun lien juridique ni contractuel avec ceux-ci.

La présente note a pour objet de faciliter l'intégration des nouveaux occupants de notre résidence et de les informer du **Règlement d'ordre intérieur** en vigueur.

### **B.1. IDENTIFICATION :**

Afin de pouvoir imprimer les plaquettes nominatives des sonnettes et de la boîte aux lettres, veuillez communiquer au plus tôt à un des membres du conseil de copropriété vos nom, prénom et numéro de l'appartement.

### **B.2. ACCÈS A L'IMMEUBLE :**

Les occupants doivent veiller à ce que les portes d'accès (garages compris) soient toujours soigneusement fermées.

Pour des raisons de sécurité évidentes, les portes d'entrée ne peuvent être ouvertes (au moyen de l'ouvre-porte notamment) qu'à des personnes connues.

Les badges d'ouverture de la porte d'entrée intérieure, munis d'une puce électronique<sup>1</sup> avec un code numérique qui leur est propre, sont strictement personnels et ne peuvent être cédés à des personnes étrangères à l'immeuble.

En cas de perte, avertir immédiatement le comité de gestion pour que le code du badge soit désactivé.

En cas de départ d'un locataire, celui-ci remettra le(s) badge(s) au propriétaire de l'appartement.

### **B.3. ASCENSEUR :**

Les usagers de l'ascenseur veilleront à ne pas immobiliser celui-ci inutilement, afin de ne pas gêner les autres utilisateurs. En particulier, le « blocage » de la porte en position ouverte n'est toléré que pour le chargement ou le déchargement rapide des marchandises.

Lors de l'utilisation de l'ascenseur il faut éviter de s'approcher ou d'approcher un objet (sac par exemple) de la porte. En effet, si cela se produit, la cellule de sécurité va entraîner l'arrêt de l'ascenseur. Pour redémarrer, il faut appuyer de nouveau sur le bouton poussoir de l'étage souhaité. Il faut toujours attendre que l'ascenseur soit arrêté avant d'ouvrir la porte. En effet, si la cage d'ascenseur n'est pas au niveau du pallier, la porte pourra s'ouvrir, mais l'ascenseur restera bloqué à cet étage et ne pourra donc pas être disponible pour les autres usagers. Si, par mégarde, la porte a été ouverte trop tôt, il faut, avant de quitter l'ascenseur, appuyer sur le bouton poussoir d'un étage quelconque, autre que celui de l'étage où se trouve l'ascenseur.

En cas d'emménagement ou de déménagement, un montant forfaitaire de **50 €** sera réclamé pour l'utilisation de l'ascenseur, étant toutefois bien entendu que cette utilisation ne concerne que les caisses et petits meubles. Pour le mobilier en général, l'utilisation d'un élévateur est nécessaire.

<sup>1</sup>Attention : le badge ne doit pas être mis en contact prolongé avec une source électromagnétique.

**ATTENTION :** l'assemblée générale du 21/11/2001 a décidé d'interdire l'utilisation de l'ascenseur pour tout emménagement, déménagement ou transport de matériaux et objets lourds en cas de gros travaux, sous peine d'une indemnité de **250 €**. Si l'infraction est constatée dans le chef d'un locataire, le propriétaire lui est solidaire pour le paiement de l'indemnité.

#### **B.4. POUABELLES :**

L'enlèvement des ordures ménagères a lieu **chaque mardi** matin tant pour les sacs jaunes que pour les sacs bleus ainsi que les papiers et cartons.

Le local de dépose des sacs poubelles est situé au sous-sol (niveau -1) à droite en sortant de l'ascenseur. Les sacs doivent être déposés au plus tard la veille avant 16 heures.

**4.1 : Les papiers et cartons** doivent être bien ficelés ou emballés dans des boîtes en carton. (Les sacs et emballages en plastique sont refusés). Pas de feuilles libres susceptibles de s'envoler pendant leur entreposage sur le trottoir.

**4.2 : Les encombrants** sont enlevés une fois par mois, le **troisième lundi du mois**.

Chacun est prié de déposer lui-même ses encombrants sur le trottoir de l'immeuble la veille du jour du ramassage après 19 heures. La liste des encombrants est définie par la ville, les matériaux comme par exemple la frigolite, les abat-jours, etc., ne sont pas emportés par ce service (PV 20/11/2008).

**4.3 : Bouteilles** Il est demandé aux occupants de la résidence de ne pas déposer leurs bouteilles de verre dans les sacs poubelles chacun devant aller les déposer à la bulle (PV 30/11/2015).

**4.4 Déchets** Il est rappelé que si un appartement ou un studio est libre de locataire, le propriétaire doit veiller à ce que tous les déchets du locataire soient bien évacués et non entreposés dans les caves (PV 30/11/2015).

#### **B.5. ASPECT DE L'IMMEUBLE :**

Afin de conserver l'aspect soigné de l'immeuble il convient de :

##### **5.1 : Terrasses :**

-laisser les terrasses libres de tout objet encombrant tel que caisse, armoire dépassant le niveau des balustrades des balcons, brosses, etc.

-ne pas y exposer de vêtements, linge à sécher, etc.

-ne pas y laisser traîner les sacs poubelles jaunes ou bleus pour raison d'hygiène et afin d'éviter les mauvaises odeurs et les insectes qu'elles attirent inévitablement. Il est recommandé d'entreposer ces sacs dans les caves jusqu'à leur transfert dans le local des poubelles la veille du jour de leur enlèvement ;

-ne pas y laisser pousser des plantes grimpantes sur les murs ;

-ne pas en modifier l'aspect extérieur (par exemple : peinture des murs ou des plafonds).

##### **5.2 : Parties communes :**

Les parties communes, en particulier les halls d'entrée, escaliers, paliers doivent en tout temps être libres de tout objet.

##### **5.3 Animaux :**

Il est évident que la cour asphaltée à l'arrière du bâtiment ne peut en aucun cas servir de terrains d'aisance aux animaux. Il est donc interdit d'y laisser courir ses chiens ou chats (PV 10/09/1987).

Il est rappelé qu'il faut éviter autant que possible les chiens et chats dans l'immeuble (30/11/2015).

#### **B.6. PROPRETE DE L'IMMEUBLE :**

##### Il est interdit :

**6.1** d'exécuter n'importe quel travail ménager dans les parties communes de l'immeuble ;

**6.2** de battre des tapis, de secouer des nappes ou de la literie sur les terrasses avant et arrière.

Il est demandé à chacun de respecter le travail de la femme d'ouvrage et d'éviter, autant que possible, de souiller les halls d'entrée et l'ascenseur.

En cas de souillure accidentelle, l'auteur est prié de bien vouloir procéder à son nettoyage.

#### **B.7. BRUIT :**

La vie en communauté exige de chacun le respect de ses voisins, notamment en ce qui concerne le bruit.

En conséquence, il est recommandé de limiter au maximum les émissions de bruit en :

-réduisant la puissance des radios, TV, etc. ;

-évitant les jeux bruyants des enfants ;

-évitant de claquer les portes ;

-évitant de circuler dans l'appartement avec des chaussures à talon ;  
-évitant de façon générale de générer des bruits désagréables pour le voisinage (cris, chants, aboiements de chien...).

#### **B.8. GARAGES ET PARKINGS :**

Les voitures doivent être rangées uniquement aux emplacements prévus à cet effet, c'est-à-dire soit dans les boxes fermés, soit dans un des 4 emplacements privés réservés dans la cour du rez-de-chaussée.

Aucun véhicule ne peut être garé dans la cour en dehors de ces quatre emplacements privés. Toutefois, en cas de travail d'un homme de métier dans la résidence, il sera toléré, à titre exceptionnel, et pendant le temps que nécessite son intervention, que son véhicule stationne dans la cour.

#### **Aire de roulage dans la cour :**

Il est rappelé que :

- a) L'aire de roulage située dans la cour ne peut être encombrée de véhicules ou objets quelconques. Le parking sur cette aire de roulage est interdit.
- b) Toute infraction constatée par un membre du conseil de copropriété et un témoin ou par exploit d'huissier entraînera la débition de **25 €** la première fois, de **50 €** la deuxième fois, augmentant ainsi de **25 €** à chaque constat successif. Les éventuels frais de constat ou de signification viendront s'ajouter à ces sommes, le tout à charge du contrevenant.

S'il s'avère que l'infraction relève d'un locataire, le propriétaire lui est solidaire pour la débition de la somme réclamée, le tout nonobstant toute procédure civile ou pénale.

La fermeture des portes et volets des garages situés dans la cour est obligatoire, pour éviter des problèmes de pénétration d'eau dans la dalle de béton et donc des dégâts à cette dalle et des infiltrations dans les parkings du sous-sol (PV 08/12/2005).

#### **B.9. CLAUSE PENALE CONVENTIONNELLE**

Afin de prévenir le fait que certaines personnes puissent déposer sans aucune autorisation et abandonnent même dans les parties communes des détritus, encombrants et objets divers, une clause conventionnelle pénale de **100 €** sera mise à charge du contrevenant en cas de dépôt non autorisé.

Les frais d'avocat générés par la négligence ou la mauvaise volonté d'un propriétaire à donner suite aux remarques faites par le conseil de copropriété ou le syndic seront imputés privativement au propriétaire concerné (PV 10/11/2009).

#### **B.10. LOCATION DES GARAGES ET DES APPARTEMENTS**

Les propriétaires qui louent ou qui loueraient un garage à une personne non-résidente dans l'immeuble, ne sont pas autorisés à remettre à ce locataire une clé de la résidence (PV 11/09/1986). Tout propriétaire ou locataire de garage, s'il n'occupe pas en même temps un appartement dans la résidence devra, pour rejoindre son garage, passer par la rue Capitaine et ne pourra pas passer par la résidence (PV 19 novembre 2019).

Les locations de biens à l'heure, la journée, la semaine, le weekend ou les locations type Airbnb sont interdites dans l'immeuble (19/11/2019).

#### **B.11. OBLIGATIONS PRIVATIVES**

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

- conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans ;
- conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans ;
- 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 17/11/2022).

#### **B.12. DIVERS :**

Le relevé des compteurs d'eau et des compteurs de chaleur a lieu tous les ans vers la fin septembre. La date exacte de ces relevés est précisée par l'affichage d'un avis dans l'ascenseur et dans le hall d'entrée, une dizaine de jours avant cette date.

Chaque occupant est tenu d'être présent lors de ces relevés ou de prendre ses dispositions pour permettre l'accès de son appartement à l'indexier.

Dans le cas où l'indexier ne pourrait avoir accès aux compteurs, les consommations seront comptabilisées sur base d'une consommation forfaitaire équivalente à la plus forte consommation relevée dans l'immeuble pour un appartement de même type.

Si l'occupant est un locataire, le présent document sera annexé au contrat de bail.

#### **B.13. LA CONCIERGE :**

Le syndic engage, surveille et révoque la concierge et les femmes de charge dont il fixe le salaire. Il engage éventuellement le jardinier.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété.

La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

#### **B.14. 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.

\* \* \* \* \*

Ce règlement doit être remis à tous les intéressés ; les propriétaires qui louent doivent transmettre un exemplaire à leur locataire, comme il est dit dans l'introduction.

Ces exemplaires sont à leur disposition sur simple demande au bureau du syndic ou chez un membre du conseil de copropriété.

### **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).

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.