

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

*Association des copropriétaires de la résidence*

***MATIVA A.C.P.***

*Quai Mativa 25 & rue Auguste Hock 3*

*4020*

*LIEGE 2*

*N° entreprise : 0.850.232.318*

***Projet du 28/01/2026 à faire approuver lors de l'AG du 21/04/2026.***

## TABLE DES MATIERES

PREALABLE

OPPOSABILITE

### A. OBLIGATIONS LEGALES

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

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

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

C. PROTECTION DES DONNEES

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SEING PRIVE

(Article 3.85 § 3 du Code civil)

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

Préalable :

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

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

### Dispositions transitoires :

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

*2<sup>o</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<sup>o</sup> 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 renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

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

#### **a) Pouvoirs**

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

#### **b) Procurations - restrictions**

Article 3.87 § 7 du Code civil :

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

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

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

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

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

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

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

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

### **c) Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire**

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

### **d) Convocations**

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

*Sans préjudice de l'alinéa 1<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 3.87 § 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 aliéas – extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

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

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

## e) Ordre du jour

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

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

Article 3.87 § 4 Code civil :

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

## f) Procès-verbal & montant des marchés

### ✓ Procès-Verbal

Article 3.87 § 10 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 12 du Code civil :

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

### ✓ Montant des marchés

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

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

Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 07/04/2011 a été fixé à 100.000 € (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.*

## **g) Délibération**

### ✓ **Droit de vote**

Article 3.87 § 6 - 1<sup>er</sup> 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>e</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 condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.*

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

### ✓ **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

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

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

## **h) Règles de majorité**

### ✓ **Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil :

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

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

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

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

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

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

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

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

### ✓ **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 § 1<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 ;*
- f. *de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;*
- g. *de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. *de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :

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

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil :

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

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

Article 3.87 § 11 du Code civil :

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

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

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

Article 3.88 § 3 - 1<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, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.*

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 § 4 du Code civil :

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

➤ **Exception prévue par la loi :**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 § 6 du Code civil :

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

## i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

### ✓ Nomination

Article 3.89 § 1<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.*

### ✓ Contrat écrit

Article 3.89 § 1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :

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

### ✓ Durée du mandat

Article 3.89 § 1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :

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

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

### ✓ Engagement du syndic

Article 3.89 § 1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :

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

### ✓ Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 3.89 § 9 du Code civil :

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

Article 3.89 § 7 du Code civil :

*L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

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

Article 3.89 § 8 du Code civil :

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

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

✓ **Publicité**Article 3.89 § 2 du Code civil :

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

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

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

Article 3.89 § 3 du Code civil :

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

✓ **Responsabilité – Délégation**Article 3.89 § 6 du Code civil :

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

✓ **Pouvoirs**Article 3.89 § 5 du Code civil :

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

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou*

*réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*

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

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

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le 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 toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces*

*budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.*

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil :

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

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

### **✓ Conseil de Copropriété**

#### **➤ Constitution :**

Article 3.90 § 1<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.*

#### **➤ Mission légale :**

Article 3.90 § 1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :

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

#### **➤ Nomination :**

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

➤ **Durée du mandat :**

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

➤ **Exercice de sa mission :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

➤ **Autre mission - délégation :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

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

➤ **Rapport annuel :**

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait :

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

✓ **Commissaire ou collègue des commissaires**

➤ **Désignation :**

Article 3.91 du Code civil :

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

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

➤ **Candidature :**

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

➤ **Compétences – mission – rapport :**

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE

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

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique du « bon père de famille ». La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

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

### **Article 1 : baux – obligations des propriétaires, intermédiaires et occupants.**

Le propriétaire et/ou son intermédiaire est tenu d'imposer à son locataire le respect du présent règlement. Il en est de même du locataire à l'égard de son sous-locataire, ou du cessionnaire éventuel de son bail. Que la location résulte d'une convention verbale ou qu'elle soit au contraire, constatée par un bail écrit (ou qu'il s'agisse d'une cession bail en cours), le bailleur (ou le cédant) a l'obligation de faire signer pour accord, un exemplaire du règlement d'ordre intérieur par son intermédiaire, le locataire (ou par le cessionnaire). Cette obligation permet au propriétaire non-occupant d'intervenir vis-à-vis de son intermédiaire et/ou du locataire de son appartement en cas de non-observation des dispositions du règlement.

Il convient de préciser que le Conseil de Copropriété ou le Syndic ne sont pas tenus d'intervenir dans les litiges pouvant opposer propriétaires, intermédiaires, bailleurs, locataires résidents. En cas de violation de ce règlement, le propriétaire reste toujours responsable du non-respect de ce règlement vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble. Ni le Conseil de Copropriété, ni le syndic ne sont tenus de régler les problèmes immobiliers qui concernent les parties privatives du bâtiment.

Un exemplaire de ce règlement est remis à chaque propriétaire lequel se chargera d'en remettre copie à son intermédiaire éventuel ainsi qu'à chaque locataire contre un reçu signé pour acceptation qui sera remis au syndic.

### **Article 2 : occupation**

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille ou ménage de cohabitants, leurs hôtes et personnes à leur service, sauf autorisation de l'assemblée générale, donnée à la majorité.

### **Article 3 : destination des locaux**

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble notamment :

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral
- aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins
- aucun dépôt dans les appartements de matières inflammables comme par exemple essence, naphte, gaz liquide en bonbonne ou tout autre produit explosif.

### **Article 4 : aspect extérieur et esthétique générale des façades à rues**

- Les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres, façades, balcons et terrasses ni grande armoire, ni garde-manger, ni corde à linge.
- Les affiches publicitaires ou banderoles sont également proscrites.
- Il est interdit de fixer aux façades et rambardes ou de déposer sur les terrasses des antennes paraboliques.
- Il est interdit de mettre des tapis ou des vêtements à sécher sur les rambardes.

- Les fenêtres doivent être uniquement garnies de rideaux blancs, de persiennes blanches ou de tentures doublées de blanc sur le côté extérieur. Ces garnitures doivent être en mesure de couvrir toute la hauteur et la largeur des fenêtres.
- Afin de se protéger du soleil, des stores oranges (ou éventuellement gris) de types agréés par la copropriété peuvent être placés.
- Il est défendu de placer des ventilateurs sur le vitrage ainsi que de percer les murs des façades avant et arrière ainsi que les piliers de structure du bâtiment afin de placer une hotte aspirante, l'air conditionné etc.
- Le linge peut être mis à sécher sur la terrasse à condition que le séchoir ne dépasse pas en hauteur le garde-fou.
- Les bacs à fleurs fixés à la rambarde et de toutes petites armoires blanches sont autorisés à l'intérieur des balcons. Attention : les coursives devront rester libres à tout moment.
- Les terrasses doivent toujours être très propres ainsi que les vitres et les châssis. Il est interdit d'y entreposer des objets d'aspect sale ou négligé.

### **Article 5 : sécurité**

- Les occupants sont tenus de garder fermées et de s'assurer de leur fermeture :
  - les portes d'entrées à l'avant ainsi que celles donnant accès aux garages ;
  - la porte d'entrée de leur appartement ;
  - les portes donnant accès aux caves et des locaux poubelles ;
  - les portes palières accédant aux escaliers de secours ;
  - les portes coupe-feu dans les sous-sols et garages ;
- Les barbecues sont interdits sur les terrasses.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans l'immeuble.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- Lorsqu'un locataire déménage, le propriétaire ou son intermédiaire doivent veiller à ce que toutes les clés donnant accès à son appartement et à l'immeuble (idem pour les télécommandes des portes des garages) lui soient totalement restituées.

### **Article 6 : utilisation des parties communes**

Par ordre SRI-IILE et du règlement de la Ville de Liège en matière d'incendie et d'explosion, et pour la sécurité de tous, les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements, paliers, couloirs et trottoirs doivent rester constamment libres. Il en est de même pour les endroits où se trouvent les compteurs électriques, vannes d'arrêt et lances d'incendies.

### **Article 7 : animaux**

Les occupants possédant un animal de compagnie doivent veiller que celui-ci ne constitue pas une nuisance par le bruit, l'odeur, malpropreté et qu'il ne s'avère pas être dangereux. Il est interdit de faire uriner les animaux au pied et sur la façade.

### **Article 8 : propreté et travaux ménagers**

- Il ne peut être fait dans les couloirs ou sur les paliers communs aucun travail ménager privatif.
- Les tapis, carpettes et torchons ne peuvent être ni battus, ni secoués, ni brossés dans quelque partie de l'immeuble que ce soit.
- Il est interdit de souiller le toit du garage avec des emballages, mégots, pelures ou autres détritrus.

### **Article 9 : moralité – tranquillité**

- Les occupants doivent toujours jouir des locaux occupés suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Ils doivent veiller à ce que la quiétude de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée ni de leur fait, ni de celui de leurs visiteurs.
- L'intensité du son des radios, téléviseurs, chaînes hi-fi, instruments musicaux (piano, trompette, tambour, etc.) et les odeurs ne peuvent en aucun cas incommoder les autres occupants. Les foreuses, appareils ménagers bruyants, marteaux (etc.) sont interdits entre 20 heures et 8 heures ainsi que le week-end samedi 16 heures jusqu'au lundi matin 8 heures.
- Les appartements devront être occupés de manière *bourgeoise* et respecter les règles de vie de la communauté et de la morale.
- Les garages de l'immeuble, les parties communes, les halls ainsi que les ascenseurs ne sont pas des terrains de jeux, les parents y interdiront les jeux de leurs enfants.

En cas de problème constaté, les membres du comité et le syndic sont mandatés pour adresser des rappels circonstanciés aux personnes défaillantes et, si nécessaire, le syndic est mandaté pour ester en justice, à l'encontre du propriétaire occupant ou du propriétaire responsable des agissements de ses éventuels locataires ou détenteurs de droit d'occupation, qui ne respecteraient pas les règles de vie de l'immeuble.

### **Article 10 : Ascenseurs**

L'ascenseur ne peut **EN AUCUN CAS** être utilisé pour le transport de meubles, démontés ou non, lors d'un emménagement ou d'un déménagement. Il ne peut par course, transporter un poids excédant en personnes ou objets, celui indiqué dans la cabine.

L'usage de l'ascenseur est également interdit :

- pour le transport d'objets lourds, encombrants, dangereux ou salissant,
- aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés d'un aîné,
- pour le transport du mobilier lors d'un déménagement ou d'un emménagement
- pour le transport de planches, vélos, étagères etc.

Exception est faite pour : le transport de caddies, voiture d'enfants de même que pour les articles électroménagers ou audio-visuels (lessiveuses, téléviseurs, frigos etc.) dont un occupant en place ferait l'acquisition. Il en va de même des petits colis en nombre raisonnable, dont l'encombrement et le poids ne doivent pas excéder par voyage celui d'une personne, soit environ 70 kilos. Il est requis en tous cas, de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter d'occasionner des dégradations à la cabine de l'ascenseur.

L'immobilisation de l'ascenseur est limitée au temps de chargement ou de déchargement des objets dont le transport est autorisé.

Un usage intempestif de l'ascenseur est strictement interdit de même qu'un usage excessif lors d'opérations d'emménagement ou de déménagement (cf. article 11).

Il est interdit de forcer l'ouverture de la double paroi de la cabine en cas d'arrêt. Si le problème persiste, il sera fait usage du bouton d'alarme (avec la cloche).

Toute panne survenue en violation des dispositions concernant l'usage autorisé de l'ascenseur est réparée d'office, tandis que le montant de la réparation est facturé à l'occupant qui est à l'origine du dommage (par l'intermédiaire de son propriétaire si d'application).

**EN CAS D'INCENDIE L'USAGE DE L'ASCENSEUR RESTE INTERDIT.**

## **Article 11 : Emménagements – déménagements**

***Suivant décision de l'assemblée générale du 13 mai 2004, le propriétaire ou son intermédiaire doit être présent lors du déménagement ou de l'emménagement de son locataire. A défaut, ce dernier doit se présenter à la concierge.***

Le propriétaire doit présenter tout nouveau locataire à la concierge pour éviter que des personnes « indésirables » ne se déclarent locataires pour pouvoir s'introduire dans l'immeuble.

Le syndic ou le comité de gestion doit être informé par le propriétaire ou son intermédiaire de la date projetée pour l'entrée du nouvel occupant dans son appartement ainsi que la date départ de l'ancien. Le syndic ou le comité enregistre les dates indiquées et marque son approbation ou bien signale les obstacles qui peuvent exister (ex : coïncidence avec le déménagement d'un autre occupant habitant la même colonne de l'immeuble).

L'information à donner au syndic ou au comité doit être prévue DEUX SEMAINES au moins avant la date projetée pour l'emménagement ou le déménagement. A défaut, le propriétaire de l'appartement concerné voit son compte de régularisation des charges débité d'office de **50€**.

Les opérations de déménagement ou emménagements ne sont permises que :

- du lundi au vendredi de 08h00 à 17h00 ;
- ou le samedi de 08h00 à 16h00.

Il est donc bien souligné que les opérations ne peuvent être prévues ni les dimanches ni les jours fériés. Elles ne peuvent non plus être réparties sur plus de trois journées, éventuellement non consécutives.

Il est perçu lors de tout déménagement ou emménagement une indemnité de 50€. Ce montant est révisable en Assemblée Générale.

Le montant forfaitaire qui est porté d'office au débit du compte du propriétaire est censé être suffisant pour couvrir le paiement des frais inévitables que les opérations de déménagement et emménagement mettent à charge de la communauté par exemple : l'excédent de consommation d'électricité, les petites dégradations constatées « à posteriori » tant à l'immeuble (aux peintures par exemple) qu'à l'ascenseur et dont il serait malaisé de prouver qu'un occupant ayant déménagé ou emménagé en soit l'auteur.

Tous les dégâts constatés dont l'origine est indiscutable, sont évidemment facturés au responsable après qu'il en ait été avisé. De son côté, le syndic ou le comité s'efforcera immédiatement après toute opération, d'informer le propriétaire, le bailleur ou l'occupant des dégâts constatés, afin de rendre possible (au propriétaire ou au bailleur) le prélèvement du montant de l'indemnité de réparation sur celui de la garantie locative.

Le transport du mobilier, démonté ou non, doit se faire uniquement par l'extérieur de l'immeuble et OBLIGATOIREMENT par élévateur (une dérogation peut éventuellement être accordée par le syndic ou le comité pour les appartements du premier étage si preuve est donnée que le mobilier peut être introduit dans l'immeuble depuis le toit d'un camion ou d'une camionnette. Le matériel utilisé doit impérativement présenter le degré de sécurité officiellement exigé. Il est notamment interdit de faire usage de cordes, câbles (ou autres moyens similaires) en les attachant aux balustrades ou à d'autres points d'ancrages extérieurs. Pour tout dommage occasionné par l'un ou l'autre de ces moyens, les occupants restent solidairement responsables avec leur déménageur vis-à-vis de la copropriété ou vis-à-vis des propriétaires lésés à titre privatif.

**Une copie de la facture prouvant l'utilisation de l'élévateur sera envoyée au syndic dans les 8 jours qui suivent le déménagement ou l'emménagement. A défaut, une pénalisation de 250€ (suivant décision de l'A.G.O. du 18.05.2005) sera adressée au copropriétaire concerné pour usage abusif de l'ascenseur.**

**Le non-respect des obligations prescrites par le présent article entraîne la perception d'une astreinte de 250€. Le montant de l'astreinte qui est appliquée au propriétaire de l'appartement au sujet duquel la non-observance des dispositions du règlement est établie, sera porté d'office au débit de son compte de régularisation des charges.**

Les montants repris ci-dessous sont modifiables après décision de l'Assemblée Générale.

### **Article 12 : publicité – avis de vente et location**

Il est interdit, sauf autorisation de l'Assemblée Générale, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée à l'intérieur de l'immeuble sur les portes et murs, dans les halls, garages, escaliers et ascenseurs.

Une affiche est tolérée sur une fenêtre donnant à rue de l'appartement et ce, afin de situer le bien à vendre ou à louer.

### **Article 13 : évacuation des déchets**

Les gaines prévues à l'origine de la construction ne sont plus accessibles. Leurs accès ne peuvent en aucun cas être débloqués sous peine d'amende à fixer par le syndic ou le comité. Les occupants sont tenus de descendre et de déposer leurs détritres dans les sacs poubelles réglementaires de la Ville de Liège. Les locaux au sous-sol prévus pour leur stockage seront maintenu dans un état de propreté correct. Les objets encombrants ne sont plus collectés par la Ville et doivent être évacués par les occupants. Il est interdit de constituer des dépôts « clandestins » dans les sous-sols, l'enlèvement de ceux-ci sera facturé à /aux auteur(s).

Il est interdit de jeter dans la cuvette des WC des objets qui risquent de s'agglomérer et d'obstruer les conduits : langes, pansements, serviettes de toilette, torchons, pelures, rouleaux en carton de papier de toilette ou d'essuie-tout, graisse à frites, huiles de cuisine etc. Il est également interdit de vider tout produit gras : graisses de friture et de cuisine, huile de vidange dans les avaloirs des garages ainsi que dans les fosses des caves.

Les frais de débouchage seront portés à la charge du résident responsable de cette situation.

### **Article 14 : évacuation des eaux**

Chaque occupant doit nettoyer régulièrement les grilles d'évacuation d'eau de ses terrasses.

### **Article 15 : garages**

Il est interdit d'effectuer des vidanges d'huile dans les garages ainsi que de laver la carrosserie des véhicules avec les lances d'incendie. Chaque occupant doit veiller à ce que son emplacement reste propre. Les garages ne sont pas des lieux pour entreposer des détritres ou objets encombrants, ceux-ci seront enlevés à charge des occupants qui les y auraient mis.

Chacun doit veiller à ne pas souiller les parties communes des garages.

### **Article 16 : propreté des parties communes**

La concierge est préposée au nettoyage et à l'entretien des parties communes de l'immeuble du fait que celles-ci sont régulièrement salies par un usage normal. Dès lors, si un occupant (ou un visiteur d'un occupant) y occasionne des salissures considérées comme anormales (liquide répandu, bris d'un récipient, malpropreté d'un chien, etc.), il lui incombe d'en faire disparaître spontanément et complètement toute trace.

De même, tout occupant après emménagement ou déménagement de son appartement, a l'obligation d'effectuer le nettoyage correct des parties communes de l'immeuble qui ont été inévitablement souillées par la fréquence

du passage des personnes ayant transporté les objets mobiliers (il s'agit évidemment des objets dont le passage est toléré par l'escalier ou l'ascenseur, tel que prévu aux articles 10 et 11).

Si dans l'un ou l'autre des cas évoqués au présent article, le syndic ou le comité constate que l'occupant ne prend aucune initiative en vue de l'enlèvement des salissures ou souillures occasionnées, il donnera mission à une firme de nettoyage d'y procéder et la facture imputée au propriétaire.

#### **Article 17 : personnel d'entretien**

La concierge ou le personnel d'entretien qui la remplace lors de ses congés, doivent être respectés par tous et n'ont d'ordre à recevoir que du syndic ou du comité.

#### **Article 18 : Accès dans les appartements par des tiers**

Par mesure de sécurité, chaque occupant a le devoir de confier une clé de son appartement lors d'une absence prolongée ou non, soit à la concierge soit à une autre personne de confiance, afin de permettre d'accéder à son appartement pour prévenir ou solutionner un problème grave ou d'entretien qui concerne la copropriété (incendie, rupture de canalisation, inondation, entretien extérieur de l'immeuble, relevé des calorimètres, etc.)

En cas de travaux urgents réalisés pour la sauvegarde de la copropriété, libre accès aux appartements est permis aux ouvriers ou aux entrepreneurs chargés de réaliser ou constater les réparations. Cette dernière clause vaut également pour les travaux non urgents qui sont décidés par l'assemblée générale.

Chaque propriétaire ou intermédiaire est tenu d'attirer tout spécialement l'attention de son locataire sur cet article.

#### **Article 19 : travaux**

Les copropriétaires ne peuvent percer ou modifier un mur ou un hourdis qu'après avoir consulté un architecte. Sur base du rapport de ce dernier, ils auront à demander l'autorisation du syndic ou du comité. En cas de travaux dans un appartement des étages, l'entrée et la sortie des matériaux devra se faire selon les prescriptions du syndic ou du comité.

#### **Article 20 : compression des coûts de fonctionnement**

Le syndic ou le comité est chargé de veiller au bon entretien économique de la résidence. Chaque habitant peut contribuer à réduire les frais généraux communs en lui signalant les dégâts qui méritent une intervention rapide.

#### **Article 21 : Pouvoir du conseil de copropriété**

Chaque responsable de colonne est autorisé à déclarer au syndic toute transgression du ROI, notamment vis-à-vis des emménagements et déménagements. En conséquence, le syndic imputera les frais d'emménagement et déménagement au propriétaire concerné.

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.