

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

*«Association des Copropriétaires Résidence Médecis à  
Liège Boulevard d'Avroy 15 »*

*ayant son siège social*

*« 4000 Liège, Boulevard d'Avroy 15 »*

*BCE N° « 0850.142.345 »*

<b>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE</b> ....	3
<b>OPPOSABILITE</b> .....	4
<b>A. OBLIGATIONS LEGALES</b> .....	4
<b>A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES</b> .....	5
A.1.1. Pouvoirs .....	5
A.1.2. Composition - Indivision .....	5
A.1.3. Procurations - Restrictions.....	6
A.1.4. Date et lieu de l'Assemblée Générale Ordinaire .....	6
A.1.5. Convocations .....	6
Art. 3.93 § 2 du Code civil : .....	7
A.1.6. Ordre du jour .....	7
A.1.7. Procès-verbal & montant des marchés .....	8
A.1.8. Délibération .....	8
A.1.9. Règles de majorité .....	9
<b>A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC</b> ....	12
A.2.1. Nomination .....	12
A.2.2. Contrat écrit .....	12
A.2.3. Durée du mandat.....	12
A.2.4. Engagement du syndic.....	12
A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire.....	12
A.2.6. Publicité.....	13
A.2.7. Responsabilité - Délégation.....	13
A.2.8. Pouvoirs.....	13
A.2.9. Pouvoirs prévus par le présent règlement : .....	15
A.2.10. Modalités de fin de la mission du syndic.....	15
<b>A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE &amp; COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES</b> .....	16
A.3.1. Conseil de copropriété.....	16
A.3.2. Commissaire ou collègue des commissaires.....	17
<b>B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE</b> .....	19
B.1. DEFINITION .....	19
B.2. ENTRETIEN .....	19
B.2.1. Généralités .....	19
B.2.2. Ramonage des cheminées et entretien des boilers d'eau chaude individuels .....	19
B.3. ASPECT .....	19
B.3.1. Esthétique .....	19
B.3.2. Tranquillité : .....	20
B.4. ORDRE INTERIEUR : .....	20
B.4.1. Bois.....	20
B.4.2. Usage des parties communes .....	20
B.4.3. Travaux de ménage.....	20
B.4.4. Tuyaux à gaz.....	20
B.4.5. Animaux .....	20

B.5. MORALITE ET TRANQUILLITE - BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE	21
B.5.1. Occupation en général	21
B.5.2. Baux	21
B.5.3. Charges de ville	21
B.5.4. Usage des appareils de chauffage	21
B.5.5. Déménagement - Emménagement	22
B.5.6. Location courte durée et AIRBNB	22
B.6. PERSONNEL D'ENTRETIEN	22
B.6.1. Nomination	22
B.6.2. Congédiement	22
B.7. OBLIGATION EN CAS DE VENTE OU LOCATION	22
B.8. CERTIFICAT PEB	22
B.9. REGLEMENT DES DIFFERENDS	22
C. PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL	23

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

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

Préalable :

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

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

Dispositions transitoires :

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

Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges

communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre-cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve. (C. civ. art 3.86 §3).

#### Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, du Code civil soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas. (C.civ art 3.86, §4)

## **OPPOSABILITE**

### Article 3.93 § 5 du Code civil :

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

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

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

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

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

*Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.*

## **A. OBLIGATIONS LEGALES**

### Article 3.85 § 3 - 1° - 2° - 3° du Code civil :

«Imm\_Nom»

N° entr. : 0850.142.345

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

*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<sup>o</sup>, 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 et sauf le cas où le titre donnant naissance au droit réel d'usage désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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.*

*Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

*Le bureau de l'assemblée avec le syndic vérifient la régularité des procurations. En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.*

### **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, **la première quinzaine du mois d'avril**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

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

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

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

*Sans préjudice de l'alinéa 1<sup>er</sup>, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.*

*Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.*

*A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale, ou à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.*

Si l'assemblée générale se tient en visioconférence, le syndic communique les modalités pour se connecter au système utilisé.

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 limité au pli ordinaire ou au courriel.*

Article 3.87 § 3 du Code civil dernier aliéna - extrait :

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Un jour calendrier est tout jour du calendrier civil, c'est-à-dire chaque jour de l'année, y compris les samedis, dimanches et jours fériés.

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

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

Art. 3.93 § 2 du Code civil :

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

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

**A.1.6. Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, 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.*

*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 paragraphe 3 de l'article 3.87 du Code civil. 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.*

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire et conforme aux statuts.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Un point ne peut être ajouté en séance à l'ordre du jour qu'avec l'accord personnel de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

#### **A.1.7. Procès-verbal & montant des marchés**

##### **a) Procès-Verbal**

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

*À 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.*

*Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

*Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil 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**

*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° 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.*

Suivant décision de l'assemblée générale du \*\*/\*\*/2026, le montant des marchés est fixé à **1.250 €** (mil deux cent cinquante euros).

#### **A.1.8. Délibération**

##### **a) Droit de vote**

*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.*

*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.*

*L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.*

*Le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.*

*S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, § 10, alinéa 1, du Code civil le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.*

*Deux assesseurs au moins sont désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Ils constituent, avec le président, le bureau.*

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

*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. (C. civ, art 3.87 §6 - 2e alinéa - extrait).*

## **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°.*

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait :

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

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

#### **b) Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 § 1<sup>er</sup> 1° & 2° du Code civil :

«Imm\_Nom»

N° entr. : 0850.142.345

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

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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

**Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait :**

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

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

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

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

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

Article 3.87 § 11 du Code civil :

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

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

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

Article 3.88 § 3 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :

*Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.*

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :

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

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

Article 3.88 § 4 du Code civil :

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

➤ **Exception prévue par la loi :**

Article 3.92 § 5 du Code civil :

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

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

Article 3.92 § 6 du Code civil :

*Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé 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.*

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic. Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. S'il n'est pas copropriétaire, il doit disposer de l'accès à la profession.

### **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.*

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le contrat de syndic doit être résiliable chaque année. En cas de résiliation en cours d'exercice, se référer au point A 2.10 ci-dessous.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. 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.2.4. 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.*

*Le syndic est responsable de la bonne application des statuts de la copropriété.*

**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 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 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.*

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables 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.

#### **A.2.9. Pouvoirs prévus par le présent règlement :**

1. Le syndic est responsable de la bonne application des statuts de la copropriété.

2. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales ou spéciales.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, sur la base de la décision de l'assemblée générale.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes) et commande au besoin les travaux nécessaires.

Tous les travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

3. Le syndic a aussi pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Les provisions seront à verser par chaque propriétaire sur invitation et suivant indication du syndic.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale des copropriétaires et les soumet à son approbation ; il en reçoit décharge s'il y a lieu.

4. Il est tenu d'assurer l'immeuble sur les risques à couvrir selon les décisions de l'assemblée générale et les dispositions statutaires et de gérer les polices d'assurance et les sinistres à caractère commun.

5. Le syndic conserve et classe tous les documents de la copropriété qui peuvent être consultés gratuitement dans ses bureaux sur rendez-vous.

#### **A.2.10. Modalités de fin de la mission du syndic**

##### **a) À l'échéance du contrat en cours :**

Le syndic veille à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire le renouvellement de son mandat.

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

Si le syndic ne postule pas le renouvellement de son mandat, il en avertit les membres du conseil de copropriété et, à défaut les copropriétaires, afin qu'ils puissent effectuer les démarches pour que de nouveaux candidats soient présentés.

**b) Révocation et fin anticipée à l'initiative de l'association des copropriétaires**

Conformément à l'article 3.89, § 7, du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic.

Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires.

Si la révocation est décidée sans motif grave, un préavis d'un mois devra être respecté et une indemnité égale à deux mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utile, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20 % des quotités.

**c) Fin anticipée à l'initiative du syndic**

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quelque motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1er jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

### **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.*

La décision de créer un conseil de copropriété est adoptée à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**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.*

*Le rapport annuel établi par le conseil de copropriété est communiqué au syndic pour être joint à la convocation de l'assemblée générale.*

**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 explicité au point c) ci-dessous.*

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 :**

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

- 1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc.) ;
- 2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;
- 3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;
- 4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;
- 5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserve ;
- 6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ;
- 7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice;
- 8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée. Son rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale. Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

## **B. DISPOSITIONS PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

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

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

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

Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clauses contraires, à l'appartement du rez-de-chaussée et à l'appartement du premier étage.

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

### **B.2. ENTRETIEN**

#### **B.2.1. Généralités**

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

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décisions de tous travaux à cet effet.

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

Ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

#### **B.2.2. Ramonnage des cheminées et entretien des boilers d'eau chaude individuels**

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tout cas, au moins une fois par an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

Ils devront également assurer l'entretien régulier des boilers d'eau chaude individuels situés dans leurs lots.

Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

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

#### **B.3.1. Esthétique**

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linges et autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

Etant toutefois rappelé à nouveau que les droits à la publicité par enseignes et plaques professionnelles ont été réglés par l'acte de base en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée et du premier étage et le complexe en arrière bâtiment.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf stipulations spéciales dans l'acte de base, sans autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Il est interdit de sécher des linges soit aux fenêtres ou sur les terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

### **B.3.2. Tranquillité :**

Les propriétaires et occupants des lots doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre 21 heures et 9 heures, ou d'utiliser des écouteurs ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

- de veiller à maintenir la porte d'entrée de son appartement fermée en tout temps, afin de prévenir les nuisances sonores, olfactives, ainsi que tout risque potentiel pour la sécurité ou la tranquillité des lieux.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) doivent être effectués en semaine entre 8 heures et 18 heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou débats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

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

### **B.4.1. Bois**

Les propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

### **B.4.2. Usage des parties communes**

Les parties communes et notamment le porche et le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

### **B.4.3. Travaux de ménage**

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

Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieurs.

### **B.4.4. Tuyaux à gaz**

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible ; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

### **B.4.5. Animaux**

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats et des oiseaux domestiques.

Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leurs propriétaires étant entendu au surplus que le syndic a tous pouvoirs pour prendre, de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

## **B.5. MORALITE ET TRANQUILLITE - BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE**

### **B.5.1. Occupation en général**

Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve des dispositions relatives à l'appartement du rez-de-chaussée, à l'appartement du premier étage et au complexe en arrière bâtiment.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Il est impératif que les occupants fassent un usage conforme et responsable des installations sanitaires privatives et communes. À cet égard, il est formellement prohibé de jeter dans les cuvettes des toilettes toute substance ou objet autre que le papier hygiénique usuel.

Chaque occupant doit sortir individuellement sa poubelle à rue (AG 03 avril 2024).

Les dispositions de cet article s'appliquent à tous les copropriétaires.

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

Les baux d'appartement des étages deux et étages supérieurs consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article 1 du règlement de copropriété et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages - intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

La clause dont il s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution ou à son interprétation sera tranché par le juge.

Les baux devront également contenir la déclaration pour les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.

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

Ils devront remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété et imposer à leurs locataires les obligations résultant pour tout occupant, du règlement de copropriété et des décisions prises valablement par l'assemblée des copropriétaires.

Par la présente, mandat est donné au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement d'ordre intérieur, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas de non-respect par un locataire ou un cessionnaire du bail des obligations relatives aux charges de l'immeuble, et après deux avertissements restés sans effet adressés par le syndic, le propriétaire est tenu d'engager une procédure de résiliation du bail.

Il est rappelé qu'il est de l'obligation des propriétaires bailleurs de communiquer au syndic les coordonnées de leurs locataires ainsi que de leur transmettre, à la signature du bail, le règlement d'ordre intérieur (PV 05 mai 2022).

### **B.5.3. Charges de ville**

Les copropriétaires quels qu'ils soient et leurs ayants droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voiries.

### **B.5.4. Usage des appareils de chauffage**

L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi de l'ascenseur seront réglementés par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est interdite.

#### **B.5.5. Déménagement - Emménagement**

Tout occupant est tenu d'aviser le syndic 15 jours au moins avant la date de son déménagement de l'immeuble. Tout nouvel occupant doit l'avertir dans le même délai de son emménagement dans l'immeuble.

Il est interdit d'effectuer tout emménagement ou déménagement en utilisant les ascenseurs. Ils doivent s'effectuer par l'extérieur moyennant un élévateur, en ayant pris soin d'obtenir les autorisations communales relatives aux interdictions de stationnement.

#### **B.5.6. Location courte durée et AIRBNB**

Toute location meublée de courte durée (moins de trois mois), en ce compris via plateformes type Airbnb, est interdite, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi.

### **B.6. PERSONNEL D'ENTRETIEN**

#### **B.6.1. Nomination**

Le personnel d'entretien assure le gardiennat de la résidence et veille à la fermeture des accès.

Le service du personnel d'entretien consistera notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs : porche d'entrée, escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrage des escaliers, paliers et hall d'accès à l'ascenseur ;
- b) à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements ;
- c) à faire visiter les appartements en cas de location ou vente ;
- d) son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenues.

Le concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic dont il dépend.

Les copropriétaires sont invités à formuler toute remarque ou doléance relative au travail, au comportement ou à l'attitude du concierge, ou de toute personne chargée de l'entretien des parties communes, exclusivement par écrit au syndic, qui en assurera le suivi et l'évaluation. Toute intervention directe auprès du personnel est proscrite.

#### **B.6.2. Congédiement**

Le syndic sera tenu de congédier un personnel d'entretien, si l'assemblée générale des copropriétaires intéressés le décidait ; à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

### **B.7. OBLIGATION EN CAS DE VENTE OU LOCATION**

En outre et concernant les obligations privatives à respecter en matière de sécurité incendie, le syndic dresse un rappel des éléments à respecter à minima :

Conformité électrique : attestation de conformité de moins de 5 ans.

Conformité gaz : attestation de conformité de moins de 5 ans.

Détecteurs de fumée : attestation sur l'honneur de la présence d'un détecteur dans leur bien.

Portes d'appartement RF : attestation de conformité RF (PV 05 mai 2022).

### **B.8. CERTIFICAT PEB**

Le syndic précise que chaque appartement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans), en cas de vente ou de location. Ce certificat définit une catégorie énergétique (allant de A à G).

### **B.9. REGLEMENT DES DIFFERENDS**

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

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

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

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

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

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

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

<b>C. <u>PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL</u></b>
---

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.