

ACP LOUIS PIERARD 42-44

AVENUE LOUIS PIERARD 42-44, 1040 EVERE
BCE : 0764.730.380

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1ERE PARTIE – REGLES DE VIE DANS LE BATIMENT

ARTICLE 1. ACCES A L'IMMEUBLE

Par sécurité, chaque résident veille à ce que la porte du hall d'entrée et la portée d'accès vers les places de stationnement / garages soient correctement refermées.

La portée d'accès de l'immeuble ne peut être ouverte que pour les connaissances, que cela soit par le parlophone ou par un autre moyen (prévention contre le cambriolage, le vol, le vandalisme et l'incendie criminel). La négligence porte atteinte à la sécurité de tous les résidents. Cette porte ne peut jamais être fermée à clé de manière à permettre l'évacuation rapide en cas d'incendie.

ARTICLE 2. UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Généralités

Les vélos, poussettes ou tout autre objet ne peuvent être placés dans le hall d'entrée, dans l'escalier, sur les paliers et dans les couloirs. Les parties communes du bâtiment doivent toujours rester libres. Il est également interdit de fumer dans les parties communes.

Utilisation de l'ascenseur

Chaque utilisateur veille à ce que l'ascenseur reste propre. L'ascenseur ne doit pas être utilisé par des enfants non accompagnés de moins de 12 ans. L'ascenseur ne doit pas être utilisé pour déménager.

Si l'ascenseur vient à bloquer, restez calme et utilisez la sonnette de d'alarme. Le syndic doit être averti dès que possible en cas de dysfonctionnement de l'ascenseur (au numéro du bureau ou, en dehors des heures de bureau, au numéro d'urgence).

Utilisation du garage

Les véhicules ne peuvent être garés que sur les places de stationnement prévues à cette fin. Seuls les résidents qui disposent d'un emplacement dans le parking sous-terrain peuvent stationner leur véhicule sur l'emplacement qui leur est destiné.

Dans le garage (partie privative et commune), il est formellement interdit :

- o de laisser les enfants jouer ;

- de circuler en vélo, motos, etc. ;
- de stationner des vélos et des motos ;
- de fumer, d'utiliser des allumettes ou des éclairages qui fonctionnent avec une flamme ;
- d'entreposer de l'essence, de l'huile, des explosifs, des produits malodorants, dangereux, nocifs ou tous autres produits inflammables.
- de se garer dans les entrées ou sorties ou sur les places prévues pour manœuvrer ;
- de stationner des véhicules équipés d'une installation au gaz ;
- de souiller les locaux du garage avec débris de quelque nature que ce soit.

Utilisation de l'abri à vélo

L'abri à vélo ne peut servir que pour y placer des vélos et ne convient en aucun cas à l'entreposage de déchet ménager ou d'autre matériel.

Utilisation des écoulements

Les résidents utiliseront les écoulements correctement et utiliseront de la lessive liquide pour éviter de les boucher. Il est strictement interdit de se débarrasser de produits hygiéniques tels que tampons, serviettes hygiéniques et lingettes en les évacuant dans les sanitaires ou de jeter les restes de nourriture, de graisse de cuisson ou de nourriture dans les éviers, les déversoirs ou toilettes du bâtiment.

ARTICLE 3. ORDURES MENAGERES

pas de bozal à déchets

Les ordures ménagères doivent être triées dans le bon conteneur prévu dans le local à déchets. Aucune ordures ménagères ne peut être jetée dans les caves, à l'entrée ou devant la porte du garage.

Pour tous les autres déchets, vous pouvez vous rendre au parc à conteneurs de la commune. Les heures d'ouverture peuvent être consultées sur le site internet de la commune.

Il est strictement interdit de jeter des ordures par les balcons et dans la cour arrière.

ARTICLE 4. NUISANCES SONORES

Les résidents doivent faire tout le nécessaire pour ne pas déranger les voisins, tant le jour que la nuit.

Aucun bruit ne peut troubler la tranquillité entre 22 h et 7 h. Tous les résidents doivent s'assurer que les nuisances sonores restent limitées lors de l'usage de la radio, de la télévision, d'instruments de musique et d'autres appareils électriques. Aucun bruit ne peut être fait dans les parties communes.

ARTICLE 5. ANIMAUX DOMESTIQUES

Les petits animaux ne sont autorisés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent pas de nuisance aux autres résidents (bruits, odeurs ou autre désagréments). Les animaux exotiques (p. ex. reptiles) sont interdits. La détention d'autres sortes d'animaux n'est possible que moyennant l'autorisation écrite des autres copropriétaires.

En cas de nuisance, l'Assemblée Générale pourra décider, avec la majorité requise, de ne plus autoriser ledit animal.

ARTICLE 6. PROPETE DE L'IMMEUBLE

Il est interdit de réaliser des travaux privés de bricolage de quelque nature que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, de battre des tapis, secouer des draps ou des nappes par les fenêtres ou sur les terrasses ou de jeter quoi que ce soit en bas, de laver les voitures, vélos ou autres dans le garage ou dans les autres parties communes.

Toutes les mesures doivent être prises pour maintenir ces espaces propres. Toute personne qui salit les espaces communs est tenue de les nettoyer elle-même directement.

ARTICLE 7. ORDRE DANS LE HALL D'ENTREE / CAGE D'ESCALIERS

Tout le monde doit faire le nécessaire pour maintenir l'entrée, les cages d'escaliers et les entrées vers les caves dégagés, propres et en ordre. Ces parties doivent rester libres et ne doivent être pas utilisées même temporairement pour stockage de matériel. → ex: poussettes, vélos, etc.

Les boîtes aux lettres doivent être vidées à temps. Chaque résident doit faire en sorte que les publicités superflues / non souhaitées soient évacuées à temps. Il est interdit de jeter les publicités par terre. Il est interdit d'accrocher des messages ou des affiches dans le hall d'entrée sans autorisation préalable du syndic. Il est interdit de placer quoi que ce soit dans le hall d'entrée et les cages d'escaliers. L'apposition de noms sur les boîtes aux lettres, les parlophones, dans l'ascenseur... peut être demandée auprès du syndic de manière à maintenir l'uniformité. Les frais sont à charge des résidents.

ARTICLE 8. DEMENAGEMENT

Les objets lourds et / ou encombrants ne peuvent être montés qu'au moyen d'un élévateur. Lors du transport de biens, surtout pour les déménagements, toutes les mesures doivent être prises pour prévenir les dégâts au niveau des bordures, du hall d'entrée, de la sortie et des cages d'escaliers. Tout déménagement doit obligatoirement être signalé au syndic. Chaque nouveau résident (propriétaire ou locataire) doit se faire connaître auprès du syndic. Le syndic facturera une indemnité de déménagement de 50 € par déménagement (entrée et sortie). Cette indemnité sera facturée au propriétaire, qui réclamera à son tour l'indemnité au locataire.

ARTICLE 9. APPARENCE DU BATIMENT

L'apparence générale du bâtiment ne peut pas être modifiée sans autorisation écrite préalablement de l'assemblée générale.

Il ne peut y avoir aucun objet suspendu ou visible au niveau des fenêtres, terrasses ou balustrades qui pourrait porter atteinte à l'esthétique du bâtiment et à son aspect ordonné.

Le placement des antennes sur le toit de l'immeuble n'est pas autorisé.

+ Balcons ; facade →

ARTICLE 10. TERRASSES

Il est interdit d'utiliser des BBQ électriques ou non électriques sur les terrasses.

↳ rien qui puisse impacter l'esthétique de l'immeuble

ARTICLE 11. SECURITE - VOL

Il est demandé à chaque résident de toujours fermer la porte d'entrée et le sas d'entrée. Il est toutefois interdit de fermer ces portes à clés pour ne pas engendrer des problèmes d'accès pour les services de secours (pompiers, police, docteur, etc.). Chaque résident s'assurera que la porte n'est ouverte que pour des propres visites.

Il est interdit d'introduire des substances inflammables, explosives ou dégageant des odeurs dans le bâtiment.

Il est interdit d'utiliser des conduites de gaz en caoutchouc ou des conduites flexibles. Aucune tolérance à cet égard, même par écoulement du temps, ne peut devenir un droit acquis.

ARTICLE 12. LIMITATION D'UTILISATION DES PARTIES PRIVATIVES

D'une manière générale et sans que cette liste soit restrictive, les appartements ne sont pas autorisés :

- Un commerce de gros ou de détail avec une maison de vente ou un magasin de marchandises ;
- Un établissement industriel de toute nature ;
- Un établissement dangereux, insalubre ou immoral ;
- Un établissement dont le bruit, les odeurs ou les émissions gêneraient les voisins ;
- Une pension de famille, un hôtel meublé, un débit de boissons ou un établissement privé ;
- Une maison de repos ou une clinique ;
- Un établissement de désinfection, un institut de massage, de beauté ou un établissement similaire ;

ARTICLE 13. INFORMATIONS GENERALES

Les propriétaires-bailleurs doivent obligatoirement informer leurs locataires au sujet des dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur et adapter leurs contrats de bail en fonction.

Le nom des locataires et les dates de location doivent être préalablement communiquées au syndic.

Les copropriétaires et les locataires du bâtiment y habitent et en font usage, selon l'expression juridique, « en bon père de famille ». En cas d'absence de longue durée ou de congé, il est conseillé d'en informer le syndic et de désigner éventuellement une personne de contact qui pourrait donner accès à l'appartement en cas de besoin ou donner une clé au syndic.

Les appartements doivent être loués uniquement par une personne ou par les mêmes membres de famille.

Toutes les plaintes, questions, remarques qui sont d'intérêt général doivent être adressées PAR ECRIT (par lettre ou par e-mail) au SYNDIC de l'immeuble.

ARTICLE 14. SYSTEME D'AMENDES PUNITIVES¹

¹ Si les propriétaires ou les résidents ne respectent pas ces règles de vie, le syndic peut les interpeller. Il le fera de préférence oralement si ceux-ci n'en sont pas conscients ou qu'ils ne connaissent pas les règles. Si cette conversation ou cet appel téléphonique ne donne pas de résultat, le syndic peut alors s'adresser par écrit à l'intéressé, d'abord par pli simple, et si le premier avertissement ne fonctionne pas, par pli recommandé. Cela ne signifie pas que l'association des copropriétaires est entièrement libre de décider comment un tel système doit être mis en œuvre. La mise en place d'un tel système doit tenir compte de plusieurs facteurs :

La sanction du non-respect de ces dispositions consiste en :

Le rappel à l'ordre par le conseil d'administration et, en cas de récidive, la citation à comparaître devant le tribunal avec tous les frais à charge du contrevenant. ???

€ 50 / infraction

PARTIE 2 - DISPOSITIONS LEGALES

A. Règles relatives à la convocation, au fonctionnement et à la compétence de l'Assemblée générale

ARTICLE 13. FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations physiquement ou, si la convocation le prévoit, à distance. La participation à distance à l'assemblée générale n'est possible que si le syndic a expressément prévu cette possibilité et en a informé les copropriétaires dans la convocation.

En cas de division du droit de propriété d'un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

Lorsque l'une des parties intéressées et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation d'un mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Le mandataire est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participer à leurs délibérations et reçoit tous les documents émanant de l'association des copropriétaires. Les intéressés informent le syndic par écrit de l'identité de leur mandataire.

Le syndic organise annuellement une assemblée générale pendant la période fixée entre ..1.5.... et 31..... ou à chaque fois qu'une décision urgente dans l'intérêt de la copropriété doit être prise.

janvier
Le syndic tient également une assemblée générale à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent ensemble un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic, qui doit envoyer une convocation à tous les copropriétaires dans les trente jours qui suivent la réception de la requête. Lorsque le syndic ne donne pas de suite à cette requête, l'un des copropriétaires qui a signé cette requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut de syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des lots dans les parties communes, peuvent convoquer l'assemblée générale afin de désigner un syndic.

- Le système doit être établi formellement dans le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur ou une décision de l'assemblée générale.
- Le système doit être proportionnel, ce qui signifie qu'il doit tenir compte de la nature du manquement et du dommage que ce manquement provoque.
- Le montant doit être fixé de manière précise et forfaitaire. Un montant qui reste à déterminer par la suite par l'Association des copropriétaires ne peut être prévu.
- Les conditions de mise en œuvre et la procédure doivent être décrites avec précision.

ARTICLE 14. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

La convocation indique le lieu, 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété au moins trois semaines avant le premier jour du délai fixé dans le présent règlement intérieur au cours duquel l'assemblée générale ordinaire doit se tenir. Toutefois, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, compte tenu de la date à laquelle le syndic en a reçu la demande, ils seront inscrits à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Si la participation à distance à l'assemblée générale est possible, le syndic le mentionne explicitement dans la convocation à l'assemblée. Le syndic communique également les modalités de participation à distance à l'assemblée générale.

La convocation indique selon quelles modalités les documents relatifs aux points de l'ordre du jour peuvent être consultés.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs liés à la convocation de l'assemblée générale sont à charges des copropriétaires. Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

ARTICLE 15. PRESIDENT ET SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président "dirige" l'assemblée pour ce qui est de la forme, de la procédure, du déroulement et de l'ordre, alors que le syndic s'acquitte des tâches de fond.

En l'absence de candidat ou si, après deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination des membres de son bureau, le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes devient de plein droit président de l'assemblée et, si plusieurs copropriétaires détiennent le même nombre d'actions, le plus âgé d'entre eux.

- Modalités d'élection du président:
 - ✓ *Conditions candidature:*
 - ✓ *En l'absence d'un candidat ou si, après deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination d'un président, le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes devient président de l'assemblée et, si plusieurs copropriétaires détiennent le même nombre de quotes-parts, le plus âgé d'entre eux.*
- Compétences:.....

En plus d'un président, un secrétaire de l'assemblée doit également être désigné. L'assemblée générale peut, avec la majorité requise, décider de désigner le syndic comme secrétaire.

- Modalités d'élection du secrétaire:

- ✓ Soit: L'assemblée peut décider de désigner le syndic comme secrétaire avec la majorité requise.
- ✓ Soit: Conditions candidature:
- ✓ En l'absence d'un candidat ou si, après deux tours de scrutin, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination d'un secrétaire, le copropriétaire personnellement présent qui détient le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes devient secrétaire de l'assemblée et, si plusieurs copropriétaires détiennent le même nombre de quotes-parts, le plus âgé d'entre eux.

- Compétences:.....

ARTICLE 16. EXIGENCE DE PRESENCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

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 copropriétaires 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 quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 17. PROCURATION A L'ASSEMBLEE GENERALE

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

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.

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. La procuration donnée pour une assemblée générale vaut aussi pour l'assemblée générale qui est organisée parce que le quorum n'avait pas été atteint lors de la première assemblée générale, sauf stipulation contraire.

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 pas intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à une assemblée générale, notwithstanding son droit, lorsqu'il est copropriétaire, de participer en cette qualité aux délibérations de l'assemblée.

ARTICLE 18. VOTE A L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Un mandataire de l'association des copropriétaires ou une personne employée par elle ou lui fournissant des services en vertu de toute autre convention ne peut prendre part personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque le règlement de copropriété fait supporter les charges d'une partie commune de l'immeuble ou d'un groupe d'immeubles exclusivement à certains copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, à condition toutefois que ces décisions n'affectent pas la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa part dans les charges susmentionnées.

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 19. COMPETENCES – MAJORITES ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale décide:

1° à la majorité des **deux tiers des voix**:

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, § 1, al. 1 du Livre 3 du Code civil;

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° du Livre 3 du Code civil;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.85, § 5, 2° du Livre 3 du Code civil;

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.

2° à la majorité des **quatre cinquièmes des voix** :

- 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 des 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, al. 4 du Livre 3 du Code civil;
- 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, § 1, al. 6 du Livre 3 du Code civil, 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.

Si la décision n'est pas prise à l'unanimité de tous ceux qui ont le droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit s'adresser au juge de paix dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. La demande est dirigée contre tous les copropriétaires qui, ayant le droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à ce que la décision judiciaire établissant la légalité de la décision de l'assemblée générale soit coulée en force de chose jugée ;

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, al. 2 du Livre 3 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.

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.

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée 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.

ARTICLE 20. PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

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.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Livre 3 du Code civil, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à chaque titulaire d'un droit réel sur un lot qui, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1, al. 2 du Livre 3 du Code civil, a le droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'entre eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

ARTICLE 21. CONCURENCE

L'assemblée générale décide 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 Livre 3 du Code civil. (à savoir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire) :

... EUR ... - décision Assemblée Générale du ...

2000 18/05/2023

Pour les marchés et les contrats supérieurs à ce montant, le syndic soumettra plusieurs devis, sur la base d'un cahier des charges établi au préalable.

ARTICLE 22. ASSISTANT À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Un copropriétaire peut se faire prêter assistance par une personne à la condition qu'il en ait informé le syndic au moins quatre jours ouvrables avec le jour de l'assemblée générale par pli recommandé. Cette personne ne peut pas diriger la discussion pendant l'assemblée générale, ni la monopoliser.

B. Règles relatives au syndic

ARTICLE 23. LE SYNDIC

23.1 Nomination et publication du syndic

Le syndic est désigné par l'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 désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat prend fin de plein droit lors de la première assemblée générale.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations forfaitaires et la liste des prestations complémentaires ainsi que les honoraires qui y sont liés. Une prestation non mentionnée ne peut donner lieu à rémunération, sous réserve d'une décision de l'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. 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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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 nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 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.

Conformément à l'article 3.89, § 3 du Livre 3 du Code civil, la désignation / nomination du syndic doit être inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises.

L'association des copropriétaires ou son syndic doit introduire une demande d'inscription auprès du guichet d'entreprise de leur choix, et cela au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour où la mission du syndic prend cours.

Une exception à cette règle est le cas où la décision de nomination ou de désignation a été prise moins de huit jours ouvrables avant la date où sa mission prend cours. Dans ce dernier cas, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables qui suivent la prise de décision de désignation ou nomination. En plus de la demande d'enregistrement, toute modification ou suppression de données doit également être communiquée à un guichet d'entreprise au choix, en indiquant la date à laquelle la modification ou la suppression est entrée en vigueur. Cette communication doit survenir selon la même procédure que lors de la demande d'inscription. Un droit d'inscription doit être payé par l'association des copropriétaires lors de chaque demande, modification ou suppression. Ce montant est indexé chaque année.

23.2 Tâches du syndic

Indépendamment des compétences qui lui sont accordées par le règlement de copropriété, le syndic a pour mission :

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; les fonds de l'association des copropriétaires consistent au moins en un fonds de réserve et un fonds de roulement. 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 ;

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 du Livre 3 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur les comptes financiers de la copropriété ;

8/ de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de ses fonctions 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 ;

10/ de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11/ de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1, 1°, d) du Livre 3 du Code civil 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimonial conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités 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, à l'exception des caves, garages et parkings comprenant moins de vingt lots, peut tenir une comptabilité simplifiée qui reflète au moins les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie, ainsi que les mouvements des fonds disponibles sur le compte ou au comptant, le montant du fonds de roulement et du fond de réserve visé à l'article 3.94, § 5, al. 2 et 3 du Livre 3 du Code civil, des créances et des 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 sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic mettra à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

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.

23.3 Résiliation anticipée de la convention de syndic

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic, moyennant le respect du contrat de syndic. L'association des copropriétaires peut, en principe, révoquer le syndic sans frais, sans avoir à donner la moindre raison et sans délai de préavis, sous réserve de stipulation contraire dans le contrat de syndic.

23.4 Obligation du syndic à la fin de sa mission

Si le mandat du syndic a pris fin de quelque manière que ce soit, il est tenu de transmettre, 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 sur les comptes financiers de la copropriété.

23.5 Incompatibilité

Un syndic ne peut être à la fois membre du conseil de copropriété ou commissaire au compte au sein de la même association de copropriétaires.

C. Règles relatives au commissaire aux comptes

ARTICLE 24. COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, chargé du contrôle des comptes et de la comptabilité de l'association. La commissaire aux comptes fait rapport à l'assemblée générale.

Compétences et règles de fonctionnement :

1/ Description des obligations/ mission du commissaire :

- *Soit: Chaque année, sur rendez-vous, le commissaire aux comptes pourra se présenter au bureau du syndic pour consulter tous les documents comptables (factures, notes de frais, relevés bancaires, documents comptables, etc).*
- ✗ *Soit: Chaque année, le syndic mettra à la disposition du commissaire aux comptes tous les documents comptables (factures, notes de frais, relevés bancaires, documents comptables, etc.), par voie électronique.*

En cas de questions ou d'incertitudes, le commissaire aux comptes peut éventuellement demander les informations manquantes ou des explications au syndic, qui s'engage à fournir les informations nécessaires à court terme au commissaire aux comptes (au moins avant l'assemblée générale à laquelle les comptes sont soumis pour approbation).

Le commissaire au compte établit un rapport écrit à propos de ses constatations et rapporte, s'il y a lieu, oralement aux copropriétaires pendant l'assemblée générale.

2/ Il s'agit d'une fonction rémunérée / non rémunérée.

3/ le commissaire aux comptes est un professionnel / copropriétaire / collègue.

4/ Le cumul est-il possible avec celui de membre du conseil de copropriété ?..... OUI

5/ Sur base de quelle règle pratique le commissaire aux comptes pourra-t-il vérifier les documents du syndic ?.....

6/ Sur base de quelle règle pratique le commissaire aux comptes pourra-t-il faire rapport de ses constatations aux copropriétaires ?.....

D. Règles relatives au Conseil de copropriété

ARTICLE 25. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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 obligatoirement constitué par l'assemblée générale.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider avec une majorité qualifiée des voix de la constitution d'un conseil de copropriété.

Règles de fonctionnement :

1/ Le conseil de copropriété compte 3... membres.

2/ Modalités d'élection des membres du conseil de copropriété (procédure de désignation des candidats et mode d'élection):

- ~~Conditions de désignation des candidats:~~
- ~~L'assemblée générale décide à la majorité absolue de la nomination des membres de l'assemblée de copropriété, pour chaque membre individuellement. Le mandat des membres du conseil de copropriété court jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.~~

3/ Il s'agit d'un mandat rémunéré / non rémunéré.

4/ Périodicité et modalité (mode de convocation/établissement du procès-verbal/...):

5/ Tâches et rapport:

Pour l'accomplissement de sa mission, le conseil de copropriété peut, après en avoir informé le syndic, examiner et prendre copie de tous documents ou pièces relatifs à la gestion de ce dernier ou qui sont dans l'intérêt de la copropriété.

Il peut recevoir d'autres attributions ou délégations de compétences dans la mesure où l'assemblée générale en décide ainsi à la majorité des deux tiers des voix et sans que cela ne porte atteinte aux compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences conférée par l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément mentionnés et n'est valable que pour une durée d'un an.

Lors de l'assemblée générale, le conseil de copropriété remet aux copropriétaires un rapport annuel détaillé sur l'accomplissement de ses tâches.

6/.....

ARTICLE 26. POSSIBILITÉ DE CONSULTATION DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic doit faire en sorte de permettre à tous les copropriétaires de consulter tous les documents non privés ou des données relatives à la copropriété.

La mise à disposition des documents se fera au siège de l'association des copropriétaires ou au lieu où le syndic est établi.

Pour des raisons d'organisation, le copropriétaire doit pour se faire prendre un rendez-vous préalable avec le syndic ou le gestionnaire du dossier.

De nombreuses informations sont mises à disposition par voix digitale/ sur une plateforme en ligne. Dans ce dernier cas, le copropriétaire recevra, à la première demande, les données de connexion nécessaires pour y accéder. Site web du syndic: www...

PARTIE 3 - POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ACP

1.

Cette politique de confidentialité explique comment l'ACP traite les données à caractère personnel des copropriétaires et/ou des locataires des parties privatives (ci-après les données à caractère personnel). L'ACP se conforme ainsi (i) au Règlement européen n° 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE (Règlement général sur la protection des données - mieux connu sous le nom de "GDPR" ou "RGPD") (ii), à la loi du 30 juillet 2018 sur la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel et (iii) aux avis et recommandations de l'Autorité belge pour la protection des données.

2.

L'ACP ne traite que les données à caractère personnel qui lui sont communiquées par les copropriétaires (et/ou locataires).

3.

Les données à caractère personnel sont traitées par l'ACP pour la gestion des parties communes (y compris la convocation à l'assemblée générale), ainsi que pour permettre des interventions urgentes de tiers dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou locataires.

Le fondement de ce traitement est basé sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (y compris les articles 3.87 § 2 et § 3, 3.89 § 5, 6°, 9° et 14°, et 3.93 § 2 du Livre 3 du Code civil).

Le consentement des copropriétaires (en approuvant le règlement d'ordre intérieur) et des locataires (en approuvant le bail auquel le règlement d'ordre intérieur est joint) constitue un fondement supplémentaire pour ce traitement.

4.

Les données personnelles seront communiquées au syndic de l'ACP. Les données personnelles seront également communiquées à des tiers en cas d'interventions urgentes dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou des locataires.

5.

Les données à caractère personnel seront conservées pendant la durée de la copropriété et/ou de la location, et pendant 10 ans après que la copropriété et/ou la location ait pris fin.

6.

L'ACP s'engage à préserver la confidentialité des données à caractère personnel et à prendre des mesures de sécurité pour prévenir la perte, l'utilisation abusive ou la falsification des données à caractère personnel.

7.

Chaque copropriétaire et/ou locataire peut toujours obtenir accès aux données à caractère personnel

qui le concernent auprès de l'ACP. Les données incorrectes seront corrigées par l'ACP à la première demande.

Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit de supprimer certaines données à caractère personnel traitées par l'ACP uniquement sur base du consentement (en l'absence de fondement légal).

Chaque copropriétaire et/ou locataire a également le droit de restreindre le traitement de certaines données à caractère personnel ou de s'opposer à certains traitements.

Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit d'obtenir ses données à caractère personnel ou de les transférer à une nouvelle ACP.

8.

Si vous avez des questions ou des préoccupations par rapport à la politique de confidentialité de l'ACP, veuillez prendre contact avec l'ACP au moyen de l'adresse e-mail suivante : office@cpa.be

En cas de plaintes concernant la politique de confidentialité de l'ACP, vous pouvez contacter l'Autorité de protection des données (www.autoriteprotectiondonnees.be).