

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**EPSOM**  
Rue au Bois, 370-372  
1150 - BRUXELLES  
N° BCE : BE 0850 145 216

C/O Citya Bruxelles sa  
**Agence UCCLE**  
Rue Basse, 21/23  
1180 BRUXELLES  
N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 26/03/2024**

*Procès verbal.*

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

25	copropriétaires présents sur 90, totalisant	34.257 /	100.660 quotités	(soit 34%)
29	copropriétaire(s) représenté(s) sur 90, totalisant	34.108 /	100.660 quotités	(soit 34%)
54	copropriétaires présents et représentés sur 90, totalisant	68.365 /	100.660 quotités	(soit 68%)

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

**N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR ET AU PRESENT PROCES-VERBAL**

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Règlement de copropriété
6. Règlement d'ordre intérieur
7. Résultat des votes « contre » et « abstention »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

**1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue** **ACCEPTE**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Boone pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue** **ACCEPTE**

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Van Dijk pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.15 heures sous la présidence de Madame Boone, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.  
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	67.515	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	66.105	0	1.410	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	66.105	0	1.410	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	66.105	0	1.410	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC: Madame Boone	50%	67.515	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC: Monsieur Buyschaert	50%	67.515	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC: Madame de Barsy	50%	67.515	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC: Madame Doyen	50%	65.255	850	1.410	98,71%	accepté
6.1.5	Mandat CC: Madame Letor	50%	65.255	850	0	98,71%	accepté
6.1.6	Mandat CC: Monsieur Verpeut	50%	64.515	3.000	0	95,56%	accepté
6.2.1	Commissaire aux comptes: Madamer Letor	50%	66.665	0	850	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC: choix expert	67%	66.665	850	0	98,74%	accepté
6.4	Mandat syndic	50%	66.665	0	850	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic: souscription contrat	50%	67.515	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic: marché énergie	50%	65.815	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat syndic: marché certificats verts	50%	65.815	0	0	100,00%	accepté
6.4.4	Revente certificats verts à 65 €	50%	65.815	0	0	100,00%	accepté
7.1	Ratification action contre ACP Perlino	50%	65.815	0	0	100,00%	accepté
7.2	Ratification action contre Viessmann	50%	65.815	0	0	100,00%	accepté
8.1	Renouvellement enveloppe budgétaire	67%	65.815	0	0	100,00%	accepté
8.2.1	Economie énergie: isolation tuyauteries	67%	64.965	850	0	98,71%	accepté
8.2.2	Mandat syndic: introduction prime	50%	61.410	0	2.185	100,00%	accepté
8.3	Travaux ascenseurs	67%	65.815	0	0	100,00%	accepté
8.4	Placement compteurs passage garages	50%	63.555	2.260	0	96,57%	accepté
8.6	Evacuation vélos non identifiés	50%	65.815	0	0	100,00%	accepté
8.7.1	Mise en conformité règlement copropriété	80%	61.202	3.398	1.570	94,74%	accepté
8.7.2	Mandat syndic: signature RC	50%	62.772	2.548	850	96,10%	accepté
8.7.3	Charges garages en 100.6660èmes	80%	63.950	2.220	0	96,65%	accepté
8.7.4	Approbation arriérés de charges	67%	65.320	850	0	98,72%	accepté
8.7.5	Clarification franchise	80%	66.170	0	0	100,00%	accepté
8.7.6	Approbation règlement ordre intérieur	50%	62.340	2.260	1.570	96,50%	accepté
8.7.7	ROI: location via AIS	50%	63.748	1.410	1.012	97,84%	accepté
9.1	Demande Fourmois: Sportcity-WSP	50%	60.828	3.480	1.012	94,59%	accepté
9.2	Demande Fourmois: Sportcity	50%	57.423	8.585	1.012	86,99%	accepté
9.3	Demande Fourmois: respect mandat syndic	50%	Point sans objet				
9.4	Demande Dedapper: supports vélos	50%	9.592	57.923	0	14,21%	refusé
9.5	Demande Dedapper: passage jardinier	50%	2.260	64.405	0	3,39%	refusé
11.2.2	Apport fonds de réserve: 120.000 €	50%	62.488	3.617	0	94,53%	accepté
11.2.3	Prélèvement fonds de réserve	50%	66.105	0	0	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget	50%	65.497	0	0	100,00%	accepté

<b>3.</b>	<b>Rapport sur l'exercice écoulé</b>	
-----------	--------------------------------------	--

<b>3.1.</b>	<b>Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission</b>	<b>1</b>
-------------	--	----------

<b>3.2.</b>	<b>Echéancier des contrats de fournitures régulières</b>	<b>2</b>
-------------	--	----------

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Les contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) ont débuté le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023. Pour rappel voici les conditions fixes de ce contrat :

Type d'énergie	Redevance fixe	Prix fixe négocié	Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA
<b>Gaz</b>	0	19,96 €/MWh	20 €/MWh	39,96 €/MWh
<b>Electricité</b>	0	47,87 €/MWh*	100 €/MWh	147,87 €/MWh

\*Moyenne heures pleines, heures creuses & mono.

Pendant la durée de ce contrat, le marché a fortement changé et une grande volatilité s'est installée à partir de l'automne 2021. Grâce au fait que les tarifs aient été sécurisés anticipativement pour une période de 2 ans, la crise énergétique n'a pas eu d'impact sur les budgets des immeubles qui en ont bénéficiés. Mieux, ceci a permis d'économiser environ 3 fois le budget « énergie » de manière annuelle sur la période 2022-2023.

Depuis le début de l'année 2023, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse, et actuellement, les prix sont assez stables. Même si nous revenons à des niveaux de marché plus abordables, les valeurs connues durant la crise COVID (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur la dernière période comptable clôturée, en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **10.966 €** et **186.944 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **197.910 €**.

#### Le nouveau contrat de fourniture

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise telle que développée ci-après.

#### Stratégie de clics

La stratégie sur les trois prochaines années a été établie comme ceci :

**2024 :** Fixation de 75 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent.

**2025 :** Fixation de 50 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux. 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.

**2026 :** Fixation de 25 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 75 % restant seront divisés en trois. 2 fois 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable.

**Estimation du prix de l'énergie en 2024-2025-2026**

Nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base du prix déjà fixé et la partie restant en variable. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

Type d'énergie	Coût de l'énergie - Partie fixe	*Coût de l'énergie - Partie variable	Estimation du coût de l'énergie - Prix moyen	**Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes + TVA	Augmentation par rapport au prix fixe précédent	
2024	Gaz	54,13 €/MWh (75% du prix final)	48,95 €/MWh (25% du prix final)	52,84 €/MWh	20 €/MWh	72,84 €/MWh	+ 82 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	121,61 €/MWh		100 €/MWh	221,61 €/MWh	+ 50 %
2025	Gaz	52,58 €/MWh (50% du prix final)	48,26 €/MWh (50% du prix final)	50,42 €/MWh	20 €/MWh	70,42 €/MWh	+ 76 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	118,89 €/MWh		100 €/MWh	218,89 €/MWh	+ 48 %
2026	Gaz	46,36 €/MWh (25% du prix final)	43,26 €/MWh (75% du prix final)	44,04 €/MWh	20 €/MWh	64,04 €/MWh	+ 60 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	114,91 €/MWh		100 €/MWh	214,91 €/MWh	+ 45 %

\*La partie variable a été simulée sur le Cal24,25 et 26 du 07/12/2023

\*\*Les coûts de distribution et taxes peuvent varier. Le prix indiqué est basé sur la moyenne des prix appliqués les 12 derniers mois.

Les marges de bénéfice fournisseur sont incluses dans le coût de l'énergie.

Sur base de cette estimation budgétaire, les charges liées au budget énergie seront adaptées et revues en conséquence.

Pour rappel, il s'agit de la situation à ce jour ; laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des coûts variables de l'énergie.

**3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances**

La copropriété Perlino a lancé une seconde citation en date du 13/10/2023 à l'encontre des parties suivantes : l'Epsom, Besix Real Estate Development SA, Cerimo SA et l'AG Real Estate Land SA au sujet de la limite de terrain entre les 2 copropriétés invoquant que la limite de l'Epsom empiète sur le terrain de l'ACP Perlino. Le dossier a été confié à Maître Riquier.

**3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)****3**

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	293 000,00	246 383,57	-46 616,43
Frais "propriétaires" svt l'usage	37 000,00	47 848,61	10 848,61
<b>TOTAL</b>	<b>330 000,00</b>	<b>294 232,18</b>	<b>-35 767,82</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-10,84%</b>

**3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale**

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-200-00	Remplacement poulie tendeuse, ascenseur 7	2 538,33
2-200-00	Remplacement câble souple, ascenseur 6	2 589,00
<b>TOTAL</b>		<b>5 127,33</b>

**3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale**

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
3 000 06 Travaux de chauffage		6 830,57
3 000 07 Emprunt bancaire travaux toitures		31 268,64
<b>3 200 TRAVAUX ASCENSEURS</b>		<b>44 023,04</b>
<b>3 600 TRAVAUX COGENERATION</b>		
3 600 01 Frais & Travaux divers		16 211,52
3 600 02 Travaux & maintenance cogénération		2 266,18
3 600 04 Emprunt bancaire cogénération		31 154,16
3 600 05 Revente électricité		-21 207,54
3 600 08 Frais & honoraires divers		3 744,95
3 600 09 TVA cogénération		-3 712,72
<b>TOTAL</b>		<b>110 578,80</b>

**3.7. Dossier cogénération**

Pour rappel, une cogénération a été installée et certifiée le 28/03/2022 avec comme objectif de produire des certificats verts et réduire les frais liés à la consommation d'électricité. Force est de constater que nous rencontrons des problèmes avec le fonctionnement de la cogénération. Le total des certificats verts actuellement s'élève à 386 CV.

**3.8. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>-16 500,02</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	165 001,05
Indemnités déménagement	3 250,00
Local polyvalent	10 352,90
Bénéfice cogénération	24 920,26
Retards paiements	-15,56
<b>Total des apports</b>	<b>203 508,65</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Suivant détail des frais 3 000 00	135 499,06
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>135 499,06</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>51 509,57</b>

**4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023)****4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes****4**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Letor, qui a procédé à la vérification des comptes de n'avoir relevé ni erreur ni omission.

**4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****ACCEPTE**

<b>5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice</b>	
5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue	ACCEPTE
5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue	ACCEPTE
5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue	ACCEPTE
<b>6. Elections &amp; mandats</b>	
<b>6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue</b>	
La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :	
6.1.1. ██████████ - Majorité absolue	ACCEPTE
6.1.2. ██████████ - Majorité absolue	ACCEPTE
6.1.3. ██████████ - Majorité absolue	ACCEPTE
6.1.4. ██████████ - Majorité absolue	ACCEPTE
6.1.5. ██████████ - Majorité absolue	ACCEPTE
6.1.6. ██████████ Majorité absolue	ACCEPTE
<b>6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue</b>	
La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :	
6.2.1. ██████████ - Majorité absolue	ACCEPTE
6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3 ACCEPTE	
6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue ACCEPTE Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.	
6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue ACCEPTE	
6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue ACCEPTE Le contrat pourra dépasser la durée du mandat syndic.	
6.4.3. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue ACCEPTE	
6.4.4. Revente des certificats verts à un montant de 65 € - Majorité absolue La proposition soumise au vote s'entend pour pouvoir revendre les certificats verts à Brugel au prix de 65 €, s'il devait manquer d'acheteur. Ce point est sous réserve d'une éventuelle nouvelle baisse des CV car actuellement leur achat se négocie au prix de 70 €. Au 30/10/2023, il y a 242 certificats verts disponibles pour être éventuellement vendus si nécessaire.	



**7. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification****7.1. Action intentée par l'ACP Perlino – Majorité absolue****ACCEPTE****7.2. Action à intenter contre Viessmann – Majorité absolue****ACCEPTE****8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****8.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7.500 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3****ACCEPTE****8.2. Economie d'énergie****8.2.1. Economie d'énergie : isolation des tuyauteries de chauffage dans les trémies – Budget : 15.000 € TVAC Majorité de 2/3****8.2.2. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue****ACCEPTE**

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE02 1043 4818 0840.

**31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat**

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

**CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime**

**Art. 17.** Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

**Art. 18.** Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

**Art. 19.** Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

**8.3. Ascenseurs – réparation définitives suivant nécessité - Majorité de 2/3****ACCEPTE**

La question soumise au vote consiste à pouvoir procéder directement aux remplacements définitifs des pièces vétustes en lieu et place de simples réparations ; en cas compris l'éventuel remplacement de l'armoire de commande.

**8.4. Placement de compteurs de passage pour tous les garages - Majorité absolue****ACCEPTE**

La proposition soumise au vote consiste à louer des compteurs de passage radio-fréquence pour un montant annuel de 45 € TVAC par garage. L'installation de ces compteurs se fera en régie par un électricien répartis en frais communs, budget estimé à 10.000 €.

**8.5. Borne de recharge pour véhicules électriques (full électrique et hybrides)**

Il sera rappelé aux occupants qu'il est formellement interdit de recharger des véhicules électriques (full électriques ou hybrides) sur les prises des box de garage (et ce conformément à l'acte de base).

Nous rappelons que la consommation électrique des garages est commune. Toute personne passant outre l'interdiction en rechargeant sa voiture électrique dans les garages sera tenue pour responsable en cas d'incendie et en supportera tous les frais et dommages. Les propriétaires sont invités à rappeler cette interdiction à leur locataire.

**8.6. Evacuation des vélos non identifiés - Majorité absolue****ACCEPTE****8.7. Approbation des projets de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019**

Pour rappel, cette mise en conformité du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

**8.7.1. Approbation de la mise en conformité du règlement de copropriété – Majorité de 4/5****ACCEPTE**

Le projet de mise en conformité du règlement de copropriété est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

**8.7.2. Mandat au syndic de signer le règlement de copropriété qui sera transcrit devant le notaire – Majorité de 4/5****ACCEPTE****8.7.3. Charges communes particulières : les dépenses relatives aux frais communs des garages seront répartis en 100.660èmes – Majorité de 4/5****ACCEPTE**

Actuellement ces dépenses sont réparties entre les propriétaires de garage. La question soumise au vote consistera à répartir désormais ces dépenses entre l'ensemble des copropriétaires, soit en 100.660èmes. L'idée étant de supprimer ces charges communes particulières.

**8.7.4. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3****ACCEPTE**

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1<sup>er</sup> 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

**Paiement des charges****Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

### Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

### Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	<b>18.88 €</b>
Second rappel de paiement par pli recommandé	<b>37.76 €</b>
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	<b>62.93 €</b>
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	<b>207.72 €</b>
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223.50.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

#### 8.7.5. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 4/5

**ACCEPTE**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamer ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

#### 8.7.6. Approbation du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

**ACCEPTE**

Le projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

#### 8.7.7. Question spécifique au règlement d'ordre intérieur : location via les AIS – Majorité absolue

**ACCEPTE**

La question soumise au vote consiste à interdire les locations via les agences immobilières sociales.

## 9. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

9.1. Demande de Madame Fourmois-De Deken : action à intenter dans le cadre de Sportcity contre l'administration communale afin d'exiger que les résidents de la copropriété soient invités au groupe de travail ainsi qu'à recevoir toute lettre d'information adressés aux riverains – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Il y a lieu de lire « exiger par toute voie de droit » à la place de « intenter une action ».

La question soumise au vote consiste à adresser un courrier à l'administration communale en demandant que les résidents soient invités au groupe de travail et reçoivent les lettres d'informations.

9.2. Demande de Madame Fourmois-De Deken : action judiciaire à intenter par la copropriété contre Sportcity pour cesser les nuisances résultant des machineries, de la ventilation ainsi que de l'exploitation anormale de la buvette du site – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Il y a lieu de lire « exiger par toute voie de droit » à la place de « intenter une action ».

La question soumise au vote consiste à adresser un courrier à l'administration communale et à Sportcity assimilé à des événements horécas.

9.3. Demande de Madame Fourmois-De Deken : action judiciaire à intenter par la copropriété contre un résident causant des nuisances sonores – Majorité absolue **SANS OBJET**

Il y a lieu de lire « exiger par toute voie de droit » à la place de « intenter une action ».

Monsieur De Deken précise que la question soumise au vote est la suivante :

### 1.48. RESPECT DU ROI-SANCTIONS

En cas de non-respect de tous les points ci-dessus, le syndic a mandat pour introduire une action en justice.

L'assemblée générale retire-t-elle au syndic le mandat qu'elle lui a accordé en vue de faire respecter « tous les points » du règlement d'ordre intérieur.

Après discussion, le syndic précise qu'en effet, un avocat précis que le syndic n'a pas mandat d'aller en justice sans demander l'approbation de l'assemblée générale.

9.4. Demande de Monsieur Peeters Dedapper : placement de supports vélos à l'extérieur de l'immeuble mais à l'abri de la pluie (à l'endroit des cailloux blancs) – Majorité de 2/3 **REFUSE**

9.5. Demande de Monsieur Peeters Dedapper : diminution du nombre de passage du jardinier de moitié – Majorité absolue **REFUSE**

## 10. Rappel du règlement d'ordre intérieur

### 10.1. Destination de l'esplanade

Il sera rappelé à tous les copropriétaires que le parking sur l'esplanade est interdit pour des raisons de sécurité (pompiers, ambulances et services d'urgence). L'utilisation du parking pour convenances personnelles est strictement interdite. Les corps diplomatiques sont également concernés par cette interdiction.

### 10.2. Destination du jardin

Il sera rappelé aux propriétaires des chiens qu'ils devront veiller impérativement à ce que leur chien ne fasse pas leurs besoins dans le jardin de la copropriété ou des propriétés voisines.

### 10.3. Vitrages des balustrades des balcons

Il sera rappelé que les vitrages ne correspondent plus aux recommandations de l'Union Européenne. A titre privatif, il est conseillé de remplacer ces vitrages (teinte équivalente) ou encore d'y appliquer un film plastique rendant ainsi la qualité de verre « feuilleté ».

### 10.4. Interdiction de nourrir les pigeons

Il sera rappelé que les pigeons sont vecteurs de maladies, de salissures et de dépréciations. Les occupants doivent prendre toutes les mesures afin de dissuader leur venue sur les terrasses. Tenant compte des dégâts occasionnés par ces volatiles aux immeubles en général, il est strictement interdit de les nourrir ou de leur donner de l'eau à boire.

Pour rappel, les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement en permanence doivent s'organiser pour un nettoyage régulier de leurs terrasses.

**11. Comptabilité du nouvel exercice****11.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale du 25/03/2019 et du 26/02/2021, il y a actuellement :

- un emprunt bancaire souscrit auprès de Crelan portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,642 %, pour le financement des toitures. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2024**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 31.268 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 07).
- un emprunt bancaire souscrit auprès de Crelan portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/05/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élèvera à 30.684 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 04).

**11.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale****11.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

<b>PROJECTION DU FONDS DE RESERVE</b>			
<b>Solde théorique à la clôture de l'exercice 2023</b>			<b>51.509,57</b>
<b>Apports 2024</b>	Dotation annuelle	120.000,00	<b>157.000,00</b>
	Loyer local commun	11.500,00	
	Bénéfice cogénération	25.500,00	
<b>Prélèvements 2024</b>	Emprunt bancaire toiture (échéance 2024)	-31.300,00	<b>-84.500,00</b>
	Emprunt bancaire cogén (échéance 2026)	-30.700,00	
	Enveloppe budgétaire	-7.500,00	(*)
	Isolation tuyauterie chauffage	-15.000,00	(*)
	Travaux ascenseurs suivant nécessité	PM	
	Câblage des compteurs de passage	PM	
<b>Solde théorique à la clôture de l'exercice 2024</b>			<b>124.009,57</b>

(\*) sous réserve de la décision de l'assemblée générale

**11.2.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue****ACCEPTE**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 120.000 €.  
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance.

**11.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue****ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.



11.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue ACCEPTÉ

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

#### 11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision (1)	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice 2024			
Frais "locataires" svt l'usage	293 000	313 000	12	26 083,33	6,83%
Frais "propriétaires" svt l'usage	37 000	37 000	12	3 083,33	0,00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>330 000</b>	<b>350 000</b>		<b>29 166,67</b>	<b>6,06%</b>
Apport fonds de réserve	165 000	120 000	12	10 000,00	-27,27% (2)
<b>TOTAL</b>	<b>495 000</b>	<b>470 000</b>		<b>39 166,67</b>	<b>-5,05%</b>

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à

#### Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

Etabli le 26/03/2024



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 3ème lundi du mois de mars et le 1er lundi du mois d'avril et, en principe le **mardi 25 mars 2025**.

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.




**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE EPSOM »**  
**Rue au Bois 370-372**  
**1150 BRUXELLES**

**Rapport du Conseil de Copropriété**

**Décembre 2023**

Mesdames,  
Messieurs,

Art. 3.90 du Code Civil stipule : Conseil de copropriété

- § 1er. 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. 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. 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.
- § 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4. 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. 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. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

La loi impose donc d'adresser un rapport annuel circonstancié sans pour autant détailler le contenu du rapport.

Le Conseil de copropriété estime dès lors que communiquer les procès-verbaux des différentes réunions avec le syndic répond parfaitement à cette exigence car les procès-verbaux consignent toutes les décisions prises et tous points discutés lors des réunions.

C'est la raison pour laquelle nous joignons en annexe copie des procès-verbaux des réunions tenues depuis la dernière Assemblée Générale.

- 24 août 2023
- 30 novembre 2023
- 25 janvier 2024

En marge de ces réunions formelles, d'autres réunions informelles et contacts relatifs à des points mineurs ont bien entendu eu lieu entre les membres du Conseil de Copropriété et le Syndic.

Toute question que vous pourriez avoir au sujet des procès-verbaux annexés pourra être posée lors de la prochaine assemblée générale qui sera planifiée dès que les mesures sanitaires en place le permettront.

Nous vous rappelons que toute question/suggestion de la part de copropriétaires par rapport à la gestion des communs doit être adressée par écrit à Muriel Pierache de Lamy Belgium SA (Citya) qui est le Syndic désigné de notre immeuble.

Meilleures salutations

Fait à Bruxelles, le 30 janvier 2024.

Les membres du Conseil de Copropriété :



Els Boone



Isabelle de Barys



Geneviève Doyen



Daniel Buysschaert

Association des copropriétaires  
de l'immeuble  
EPSOM  
Rue au Bois, 370-372  
1150 BRUXELLES  
BCE : 0850 145 216



C/O Lamy Belgium sa  
Agence UCCLE  
Rue Basse, 21/23  
1180 BRUXELLES  
BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS  
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 24/08/2023**

Membres du conseil de copropriété	Présent	Excusé
[REDACTED]	X	
[REDACTED] rt	X	
Assesseur	X	
Assesseur M [REDACTED]		X
Commissaire [REDACTED]		X

**Syndic :** Lamy Belgium sa représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire  
**Invité(s) :** néant

Document(s) annexé(s) à la [REDACTED]		Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal		
N°	Date	Destinataire	Type	Objet
1	12/07/2023	M [REDACTED] Mr Simon	Syndic Courriel	Dossier cogénération
2	-	[REDACTED]	CC Note	Local vélos

**Légende :**

CC : conseil de copropriété  
AGO : assemblée générale ordinaire

Tous les prix sont renseignés TVAC

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	<b>Cogénération</b>	<p>Suivant l'accousticien, il y aurait lieu de vérifier s'il ne faut pas réclamer à Viessmann de placer des silentbloks plus efficace entre le moteur et le châssis. Le syndic discutera de ce point avec Monsieur Sonon.</p> <p>Dysfonctionnement cogen: pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Monsieur Sonon a ré-interpellé Vissmann en date du 12/07/2023. Le syndic fera le point avec Monsieur Sonon dans le courant de la semaine prochaine. Els Boone demande dans quel mesure le logiciel ne doit pas être remplacé. <i>Hors réunion: la cogénération tourne sans depuis le 13/08 à ce jour (28/08).</i></p>
CC	<b>Chaufferie commune</b>	<p>Dans le cadre du dossier prime, il y a lieu de prévoir les travaux d'isolation de vannes et autres équipements (boiler,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 32m de conduite finition pvc</li> <li>- 24 coudes finition pvc</li> <li>- 84 accessoires démontable avec manteau (vannes, brides, pompe, filtres etc...)</li> <li>- 1 cuve ECS sanitaire isolée an Alu Kraft</li> <li>- 1 manteau pour l'échangeur de chaleur</li> <li>- isolation de la cheminée de la nouvelle chaudière Alu Kraft.</li> </ul> <p>Pour un montant estimatif de 21.200 € TVAC.</p>
AG	<b>Adaptation statuts</b>	<p>Une réunion est prévue avec le notaire et le géomètre le 18/09/2023.</p>
AG	<b>Ascenseurs</b>	<p>Les point en suspens sont les suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ascenseur 2: réparation mur.</li> <li>- Ascenseur 5: bruit dans la gaine</li> <li>- Ascenseur 6: afficheur commandé</li> <li>- Tous les ascenseurs: réclamer l'attestation de mise en conformité de AIB Vinçotte.</li> <li>- Tous les ascenseurs: portes à lubrifier.</li> </ul> <p>Le syndic relancera Liftinc.</p>
AG	<b>Répartiteurs</b>	<p>Les répartiteurs ont tous été placés, sauf chez Madame Sabatier.</p>
CC	<b>Jardin</b>	<p>Entretien esplanade: vérifier la possibilité de déplacer certains cailloux.</p> <p>Suivant le rapport de Monsieur Baudry, il y a lieu de prévoir l'abattage de 10 arbres de procéder à la taille douce de 8 arbres. Le devis retenu est celui de la sprl Laats Dubois pour un montant TVAC de 3.587,65 €.</p> <p>Le syndic demandera au jardinier un devis pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enlever les mousses lors de chaque passage;</li> <li>- remplacer le rododendron mort;</li> <li>- remplacer la haie morte;</li> <li>- Ajout de géranium vivace entre les rosiers comme couvre-sol.</li> </ul>

AG	<b>Tuyauterie chauffage à isoler</b>	<p>Demande de Monsieur Van Dijk. ISB répondait ce qui suit: "Il y a 4 trémies avec chacune 7 tuyaux (chauffage et eau chaude). La trémie 1-2 a déjà été réisolée, et selon nous ce n'est pas nécessaire de le refaire. Le résultat sera le même. Pour les trois autres, nous proposons de laisser l'isolation existante et de ré-isoler au dessus. Ça réduit les couts liés au démontage de l'ancienne isolation. Comme ce n'est pas de l'amiante, cela ne pose aucun souci. Budget 9.500 € TVAC." Le CC attire l'attention du syndic sur un maque de place dans la trémie pour réaliser ce travail.</p>
CC	<b>Borne de recharge pour voitures électriques</b>	Vérifier si la puissance de l'immeuble est suffisante pour le cluster de borne.
AG	<b>Communauté d'énergie</b>	Vérifier la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques uniquement pour la communauté d'énergie. Interroger Monsieur Van Dijk, propriétaire ayant abordé ce point lors de l'AGO.
CC	<b>Vannes thermostatiques</b>	Travaux prévu début septembre. <i>Hors réunion: ISB a constaté que les plaques sises au niveau des fosses étaient en amiante cassées à certains endroits. Ils ont dès lors stopper le chantier. Le syndic adressera un courrier à l'ensemble des copropriétaires, les invitant à remplacer ces plaques.</i>
CC	<b>Fibre</b>	Offre signée le 15/06/2023.
CC	<b>Pigeons</b>	Il a été constaté que Madame de Kerckove continue a nourrir les pigeons. Après discussion, il est décidé d'adresser une mise en demeure.
CC	<b>Local vélos</b>	Trouver des possibilités d'emplacement. Isabelle de Barys propose le texte repris en annexe; il sera abordé lors de la prochaine réunion.
CC	<b>Point divers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infiltration Madame Franchimont</li> <li>- Nettoyer sous porte (?)</li> <li>- Contrat d'énergie: négociation en cours</li> </ul>
AG	<b>Prochaine assemblée générale 26/03/2023</b>	- Porter l'enveloppe budgétaire à 15.000 €

Etabli le 14/09/2023



Lamy Belgium sa – Agence d'Uccle

Association des copropriétaires  
de l'immeuble  
**EPSOM**  
Rue au Bois, 370-372  
1150 BRUXELLES  
BCE : 0850 145 216



C/O Citya Bruxelles sa  
**Agence UCCLE**  
Rue Basse, 21/23  
1180 BRUXELLES  
BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS  
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 30/11/2023**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Commissaire aux comptes	[REDACTED]	X	

**Syndic** : Citya Bruxelles sa représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire  
Invité(s) : néant

Document(s) annexé(s) à la convocation - Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	28/11/2023	Monsieur Sonon	Syndic	Courriel	Dossier cogénération
2-1	-	Belcharge	Syndic	Offre	Dossier bornes de recharge
2-2	12/10/2023	Equans	Syndic	Offre	Dossier bornes de recharge
3	09/10/2023	Me Riquier	Syndic	Courrier	Dossier Perfino
4	-	Isabelle de Barsy	CC	Note	Utilisation local vélos
5	20/04/2023	All-Renov	Syndic	Offre	Isolation séchoirs
6	-	Syndic	CC	Compta	Décompte provisoire

**Légende :**

CC : conseil de copropriété  
AGO : assemblée générale ordinaire

Tous les prix sont renseignés TVAC

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	<b>Cogénération</b>	<p><u>Bruit</u>: en attente des résultats des mesures prises dans une autre ACP.</p> <p><u>Contrat d'entretien</u>: Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Viessmann a remis son renon au contrat en cours. Monsieur Sonon est en train d'établir un rapport permettant de faire appel à un avocat qui serait commun à 4 ACP.</p> <p><u>Dysfonctionnement</u>: Monsieur Sonon déconseille de demander un nouveau logiciel car il a déjà adapté de nombreux paramètres différents permettant à la machine de ne plus s'arrêter; le logiciel mettant trop de limites de sécurité.</p> <p><u>Aspects financiers</u>: 242 CV en attente d'être vendu. (prix minimum: 65 € / CV - dernier prix pratiqué: 85 €/CV).</p>
CC	<b>Chaufferie commune</b>	<p>Les travaux d'isolation de vannes et autres équipements (boiler,...) ont été terminés vers la mi-novembre.</p> <p>Les étapes suivantes sont le passage du certificateur PEB chaufferie avant l'introduction du dossier prime.</p>
AG	<b>Adaptation statuts</b>	<p>Lors de la prochaine AGO, le syndic soumettra au vote de l'assemblée générale du règlement de copropriété. Ceci en attendant l'adaptation de l'acte de base.</p>
AG	<b>Ascenseurs</b>	<p>Les travaux de modernisation feront l'objet d'un contrôle en interne de la part de Liftinc avant de faire passer l'organisme de contrôle. Nous devrions en disposer pour le mois de janvier 2024.</p> <p>L'afficheur de l'ascenseur doit être livré fin décembre et sera remplacé dans le courant du mois de janvier 2024.</p>
CC	<b>Jardin</b>	<p>Le syndic informe que la commune est en attente d'un plan de gestion dans le cadre de la demande de permis d'abattage. Le devis de Florival sera examiné lors de la prochaine réunion (sous réserve des résultats de l'exercice 2023).</p>
AG	<b>Compteurs de passage</b>	<p>Les répartiteurs ont tous été placés, sauf chez Madame Sabatier. Ils seront posés le 05/12/2023. Un forfait sera appliqué pour la période depuis le 01/07/2023.</p> <p>Pourquoi y-a-t-il une sonde déportée au niveau des radiateurs des communs: le syndic se renseigne sur cette question.</p> <p>Les compteurs d'eau froide et chaude seront placés les 5, 6 &amp; 7/12/2023.</p>
AG	<b>Tuyauterie chauffage à isoler</b>	<p>Réponse de ISB à la question de la place pour l'isolant: "j'ai été sur place avec le patron de la société à laquelle nous faisons appel. Donc s'il ma proposé cette solution, c'est qu'il a la place.</p> <p>Du moins j'espère pour lui... Mais je lui fais pleinement confiance".</p> <p>Point soumis à la prochaine AGO. Demander à ISB que l'ancien isolant soit enlevé.</p>

AG	<b>Communauté d'énergie</b>	<p>Monsieur Jean-Louis Ropers poursuit l'examen de ce dossier mais ne rencontre pas un engouement de la part de l'IBGE. Selon lui, la production d'électricité produite par la cogénération serait considérée comme un détournement du projet initial qui se voulait de partir de la production d'électricité via des panneaux photovoltaïques. Il vérifie l'opportunité de placer quelques panneaux photovoltaïques pour rendre le projet plus attractif. Il attirait l'attention sur des changements fédéraux qui ont eu lieu sur les frais de distribution. Ils ont ajouté une cotisation supplémentaire en compensation de la réduction de la TVA de 6 centimes / KWh.</p> <p>Il attire également l'attention sur le fait qu'il est nécessaire d'avoir sur place un promoteur du système.</p> <p>Un partenaire est également recherché pour l'établissement des factures. Contact a été pris avec le projet pilote mis en place à Bruxelles et le facilitateur de l'IBGE.</p> <p>Suivant un premier devis le placement de panneaux photovoltaïques s'élève à un montant de 55.000 € en fonds propres ou à 3.230 € / an (pendant 10 ans) en tiers investisseur.</p>
CC	<b>Borne de recharge pour voitures électriques</b>	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Après discussion, il est décidé d'attendre avant d'aller plus en avant.
CC	<b>Vannes thermostatiques</b>	<p>Pour rappel, ISB a constaté que les plaques sises au niveau des fosses étaient en amiante, cassées dans un appartement; ils ont dès lors stopper le chantier. Le syndic adressera un courrier à l'ensemble des copropriétaires, les invitant à remplacer ces plaques.</p> <p>Le syndic propose de tester la société Laurenty en leur demandant un devis pour l'enlèvement et la repose de nouvelles plaques.</p>
CC	<b>Radiateurs privatifs</b>	PM
CC	<b>Citation Perlino</b>	<p>Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu des annexes. Maître Riquier écrivait ce qui suit: "de fait, si les éléments du dossier permettent de montrer que la copropriété Epsom a acquis la bande de terrain litigieuses par prescription acquisitive, nous formulerons une demande reconventionnelle tendant à le faire reconnaître par le tribunal".</p> <p>Le calendrier est le suivant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- affaire était introduite le 14/11 devant le tribunal;</li> <li>- les plaidoiries sont fixées au 10 avril 2024 à 11h15;</li> <li>- les conclusions doivent être établies pour les 12 décembre 2023 et 20 février 2024.</li> </ul>
CC	<b>Fibre</b>	Offre signée le 15/06/2023.
CC	<b>Pigeons</b>	Il a été constaté que Madame de Kerckove continue a nourrir les pigeons. Après discussion, il est décidé d'adresser une nouvelle mise en demeure menaçant d'aller devant le Juge de Paix.
CC	<b>Local vélos</b>	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Après discussions, il est décidé de ne pas distribuer cette note. Le local vélos actuel sera optimisé. Les vélos non identifiés seront cachés en attendant de les évacuer.
CC	<b>Electricité des communs</b>	Point soumis à la prochaine AGO.

CC	<b>Plainte bruit</b>	Monsieur De Deken, le compagnon de Madame Fourmois se plaint de l'inertie du syndic. La question est de savoir si la copropriété doit intervenir dans ce litige. Maître Brassart a rappelé que Monsieur De Deken devait intervenir de son côté. <i>Hors réunion: un second avis a été demandé à Maître Riquier qui a confirmé que la copropriété ne pouvait pas intervenir sans avoir soumis la question à la prochaine AGO.</i>
CC	<b>Respect ROI</b>	Monsieur Deweirtdt gare toujours sa voiture sur l'esplanade malgré les avis. Le dossier sera confié à Maître Brassart. Rappeler au propriétaire du 05-06 que la séparation de balcon doit être remplacée.
CC	<b>Eaux de pluie</b>	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Après discussion, il est décidé de ne pas poursuivre ce dossier.
CC	<b>Isolation plafond séchoirs</b>	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Ce point sera abordé lors de la prochaine réunion.
CC	<b>Décompte provisoire</b>	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	<b>Point divers</b>	Madame Doyen transmettra les plans de l'immeuble en sa possession au syndic.
CC	<b>Prochaine réunion</b>	La prochaine réunion est fixée le 25/01/2024 à 18 heures.
AG	<b>Prochaine assemblée générale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Porter l'enveloppe budgétaire à 15.000 €</li> <li>- Isolation des trémis: 9.500 € TVAC</li> <li>- Les vélos non identifiés seront évacués.</li> <li>- Peinte Madame Fourmois-Dedeken.</li> </ul>

Etabli le 09/01/2024



**Muriel PIERACHE**

Administrateur-Gestionnaire

I.P.I. N° 105.203

☎ : [muriel.pierache@nexity-belgium.be](mailto:muriel.pierache@nexity-belgium.be)

Association des copropriétaires  
de l'immeuble  
**EPSOM**  
Rue au Bois, 370-372  
1150 BRUXELLES  
BCE : 0850 145 216



C/O Citya Bruxelles sa  
**Agence UCCLE**  
Rue Basse, 21/23  
1180 BRUXELLES  
BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS  
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 25/01/2024**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED] n		X
Commissaire aux comptes	[REDACTED]	X	

**Syndic** : Citya Bruxelles sa représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire  
**Invité(s)** : néant

Document(s) annexé(s) à la convocation - Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	-	Notaire	CC	-	Règlement de copropriété et ROI
2	-	Syndic	CC	Compta	Décompte provisoire

**Légende :**

CC : conseil de copropriété  
AGO : assemblée générale ordinaire

Tous les prix sont renseignés TVAC

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	Cogénération	<p><u>Bruit</u>: il a été constaté que le silencieux était percé; celui-ci sera remplacé prochainement.</p> <p><u>Contrat d'entretien</u>: Suite au courrier recommandé de Maître Riquier, Viessmann a confirmé que leur contrat se terminerait le 30/03/2024. Monsieur Sonon a établi un rapport sur les manquements de Viessmann. Reste à éclaircir la question de la garantie totale; il y a en effet une discordance dans le contrat qui prévoit un renon annuel de la part de Viessmann.</p> <p><u>Dysfonctionnement</u> : PM</p> <p><u>Aspects financiers</u>: 242 CV en attente d'être vendu. (prix minimum: 65 € / CV - dernier prix pratiqué: 85 €/CV). Luminus offre actuellement 70 € / CV.</p>
CC	Chaufferie commune	En attente du rapport du certificateur PEB. Rappel fait encore le 19/01/2024.
AG	Adaptation statuts	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Le syndic informe que le but de ce point sera de se limiter au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur contrairement à ce qui avait été annoncé précédemment. Les modifications faites de façon privative au niveau des appartements devront être instruites par les copropriétaires concernés par ces changements.
AG	Ascenseurs	Les travaux de modernisation feront l'objet d'un contrôle en interne de la part de Liftinc avant de faire passer l'organisme de contrôle. Nous devrions en disposer pour le mois de janvier 2024. Toujours en attente. L'afficheur de l'ascenseur doit être livré fin décembre et sera remplacé dans le courant du mois de janvier 2024; travaux réalisés. Relance faite par le syndic,
CC	Jardin	PM
AG	Compteurs de passage	PM
AG	Tuyauterie chauffage à isoler	Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine AGO. Demander à ISB un devis pour enlever l'isolant actuel.
CC	Borne de recharge pour voitures électriques	PM
CC	Vannes thermostatiques	En attente du devis de la société Laurenty.
CC	Radiateurs privatifs	PM

CC	<b>Citation Perlino</b>	Madame de Barsy communiquera des informations utiles au syndic.
CC	<b>Pigeons</b>	Le CC demande qu'un dernier rappel soit adressé à Madame de Kerckove avant de lancer une citation devant le Juge de Paix.
CC	<b>Local vélos</b>	Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine AGO.
CC	<b>Electricité des communs</b>	Point soumis à la prochaine AGO.
CC	<b>Plainte bruit introduite par Monsieur De Deken</b>	Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine AGO.
CC	<b>Respect ROI</b>	Point non abordé.
CC	<b>Isolation plafond séchoirs</b>	Point non abordé.
CC	<b>Décompte provisoire</b>	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	<b>Point divers</b>	Madame Doyen transmettra le plan du terrain en sa possession au syndic -> reçu ce 25/01/2024. Le syndic le scannera.
CC	<b>Prochaine réunion</b>	PM
AG	<b>Prochaine assemblée générale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptation des statuts</li> <li>- Information litige mitoyenneté PERLINO</li> <li>- Porter l'enveloppe budgétaire travaux à 7.500 €</li> <li>- Isolation des 3 trémies: 9.500 € TVAC</li> <li>- Electricité des communs</li> <li>- Borne de recharge: rappeler que c'est actuellement interdit</li> <li>- Les vélos non identifiés seront évacués.</li> <li>- Plainte Madame Fourmois-Dedeken.</li> </ul>
CC	<b>Points divers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réparer la porte allant du garage aux ascenseurs (coté lift 1) : elle ne se ferme pas toujours automatiquement.</li> <li>- Trouver une solution pour le réflecteur côté Avenue des Grands Prix qui ne fonctionne pas quand il fait humide.</li> </ul>

Etabli le 29/02/2024

*Perache*

## Liste des contrats

### EPSOM

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1843	ASCENSEUR KONE BELGIUM	OMNIUM -990 A 997 - Renon 30.06.2022 OMNIUM -990 A 997	N° 41074304 KTO	01/07/2015	5 ANS TRIMESTRIELLE	2021-06-23 ANNUELLE	21 371,64
2658	ASCENSEUR LIFTINC	Contrat entretien 8 ascenseurs E03270 Contrat entretien 8 ascenseurs E03270	E03270	01/07/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-01-04 ANNUELLE	4 102,20
2430	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance incendie ASSURANCE INCENDIE 2023	21.300.6164	30/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-26 TRIMESTRIELLE	19 242,16
2569	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance accident du travail concierges PRIME ASSURANCE A du T 2024	720.224.638	01/01/2021	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-27 ANNUELLE	313,29
2445	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance RC conseil de copropriété PRIME ASSURANCE RC CC 2024	320146578	30/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-27 ANNUELLE	301,04
1247	CHAUFFAGE GO4GREEN	GESTION DES CERTIFICATS VERTS GESTION DES CERTIFICATS VERTS		23/11/2010	MENSUELLE	2021-04-22 TRIMESTRIELLE	605,00
2541	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNICS - EQUANS	ENTRETIEN CHAUFFAGE + ADOUCISSEU 02-20-0305		01/07/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-22 TRIMESTRIELLE	6 317,84
2651	CHAUFFAGE VIESSMANN SPRL	MAINTENANCE COGENERATION 1,80€ va MAINTENANCE COGENERATION		01/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-27 TRIMESTRIELLE	11 448,00
2652	CONSEILLER MITEC - SONON	SUIVI COGENERATION SUIVI COGENERATION	CSC 767	01/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-30 TRIMESTRIELLE	764,72
1844	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE CHAUFFERIE & SUIVI ENERG SE/2004/767 CONTROLE CHAUFFERIE & SUIVI ENERG		01/09/2004	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-30 TRIMESTRIELLE	7 214,92
532	CONTRÔLE VINCOTTE	CONTROLE PERIODIQUE ASCENSEURS CONTROLE PERIODIQUE ASCENSEURS	1119318	01/01/2012	MENSUELLE	2023-01-18 6 MOIS	3 477,84
1845	CURAGE KANALIS	VIDANGE & NETT DU DEGRAISSEUR CU VIDANGE & NETTOYAGE DU DEGRAISSE	09071C	01/10/2009	ANNUELLE MENSUELLE	2023-09-30 6 MOIS	4 518,14
991	ECLAIR.SECOURS WRZESINSKI	VERIFICATION 84 ECLAIRAGES SECOUR VERIFICATION 84 ECLAIRAGES SECOUR		01/01/2012	MENSUELLE	2023-12-07 ANNUELLE	173,84
1693	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	6VERRES + 8 RESIDUELS 660 LITRES AP 6VERRES + 8 RESIDUELS 660 LITRES	16993	01/04/2011	MENSUELLE	2023-12-01 TRIMESTRIELLE	2 407,40
1847	JARDIN FLORIVAL	CONTRAT ENTRETIEN DU JARDIN CONTRAT ENTRETIEN DU JARDIN		01/03/2004	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-28 MENSUELLE	11 253,00
2796	JARDIN STILL			05/12/2012	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-10-10 ANNUELLE	577,73
2755	LOCATION ISTA	Location compteurs EC et EF Location compteurs EC et EF	2023/2385	01/01/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-19 ANNUELLE	2 668,05

Echappee

## Liste des contrats

### EPSOM

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2756	LOCATION ISTA	Location répartiteurs de chaleur Location répartiteurs de chaleur		01/01/1950	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-11-13 ANNUELLE	4 089,80
2753	NETTOYAGE ATOME BELGIUM CLEAN	Nettoyage vitres et miroirs Nettoyage vitres et miroirs	31/03/2023	01/04/2023	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-01-31 ANNUELLE	217,80
167	PREVENTION SECURITY INFOR	MAINTENANCE ALARME GARAGE MAINTENANCE ALARME GARAGE		04/11/2011	ANNUELLE MENSUELLE	2023-04-30 ANNUELLE	164,24
296	PREVENTION SICLI	65AQUA6M4-1AQUA6M5-4AQUA MAX6-4C N° 99179 66AQUA6M4 1AQUA6M5 3AQUA MAX6 4C		01/08/2007	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-21 ANNUELLE	2 689,78
1979	PREVENTION SICLI	VERIF 56 BOUCHES INCENDIE TS LES 2 A VERIF 56 BOUCHES INCENDIE		01/09/2015	10 ANS TRIMESTRIELLE	2021-01-13 ANNUELLE	804,75

ACP Epsom : tableau des charges clôturées et budget pour le nouvel exercice.

celheee 3

Cpte	Rubriques & sous-rubriques	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Budget 2023	Réalisé 2023	Budget 2024
1 000 01	Salaires concierges	26 947,88	28 583,14	29 045,71	30 523,66	32 097,07	37 211,04	31 266,00	18 740,13	19 980,00	20 488,23	20 000,00
1 000 02	Lois sociales	34 129,20	31 896,83	31 742,06	32 756,86	37 374,47	41 113,75	37 575,85	23 008,96	24 840,00	19 503,60	21 000,00
1 000 03	Téléphone concierge	503,26	731,79	867,48	809,05	719,56	595,51	617,55	590,42	700,00	616,17	700,00
1 000 04	Eau chaude et froide	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	425,14	428,38	694,34	750,00	669,69	750,00
1 000 05	Electricité conciergerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 000 06	Assurance accident du travail	237,59	241,40	246,22	310,47	310,47	309,78	219,45	299,98	280,00	307,86	250,00
1 000 07	Frais & honoraires divers	1 321,45	1 092,98	1 282,78	1 232,82	1 263,59	3 206,24	1 604,16	2 007,64	750,00	1 038,58	750,00
1 000 09	Remplacement concierges	2 755,17	2 725,22	3 249,31	3 920,40	2 923,36	3 920,40	4 356,00	4 356,00	4 000,00	5 035,54	4 000,00
1 000 00	Frais de conciergerie	65 894,55	65 270,36	66 433,56	68 637,86	74 689,52	86 781,86	76 065,39	49 697,37	51 270,00	47 669,69	47 450,00
1 100 01	Contrats et frais répétitifs	7 910,13	7 623,34	8 528,20	7 866,60	11 386,20	10 264,37	8 894,78	11 311,85	10 000,00	11 234,89	10 000,00
1 100 04	Fournitures diverses	2 647,28	1 111,97	966,73	1 048,71	1 048,71	998,97	1 523,87	1 488,41	3 000,00	2 236,12	3 000,00
1 100 05	Electricité des parties communes (44 %)	9 991,52	4 304,30	2 856,73	3 133,30	4 095,01	4 737,10	6 485,65	5 527,14	4 000,00	2 871,12	4 000,00
1 100 06	Eau des parties communes	4 680,30	2 641,84	1 301,95	2 913,47	943,63	4 762,45	3 909,35	-3 563,82	4 000,00	5 275,47	4 000,00
1 100 07	Depannages & réparations	1 440,64	1 545,39	1 545,39	1 682,85	1 340,16	483,47	4 543,79	5 969,01	5 000,00	6 220,76	5 000,00
1 100 08	Frais et honoraires divers	1 040,40	368,20	608,54	884,43	1 422,04	1 319,96	381,15	188,74	500,00	188,74	500,00
1 100 09	Etreennes	60,00	60,00	90,00	0,00	110,00	120,00	120,00	120,00	50,00	150,00	50,00
1 100 00	Dépenses courantes	19 008,04	19 489,78	16 042,78	17 447,38	20 401,71	22 686,32	25 477,44	21 233,74	26 550,00	27 177,10	26 550,00
1 200 01	Contrats d'entretien	21 781,21	19 932,12	20 000,54	20 291,96	20 569,10	20 922,87	21 280,56	14 507,82	20 550,00	7 918,20	10 000,00
1 200 02	Contrôles périodiques légaux	2 493,18	2 564,93	1 349,49	1 349,49	1 349,49	2 779,47	2 876,94	0,00	2 000,00	1 736,92	2 000,00
1 200 03	Téléphone ascenseurs	362,93	422,71	391,03	434,09	482,11	374,87	336,36	231,09	250,00	0,00	250,00
1 200 04	Fournitures diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,18	0,00	0,00	0,00
1 200 05	Electricité ascenseurs (15 %)	1 019,84	1 467,38	973,89	1 068,17	1 396,03	1 614,92	2 211,01	1 884,26	1 000,00	957,03	1 000,00
1 200 07	Depannages & réparations	332,64	0,00	0,00	359,57	294,79	294,79	145,20	2 556,72	PM	1 452,21	PM
1 200 00	Frais ascenseurs	25 989,80	24 387,14	22 656,06	23 593,28	23 836,44	25 986,92	26 850,07	19 474,07	23 800,00	12 086,36	13 250,00
1 300 01	Honoraires	22 748,51	23 003,28	23 489,36	25 865,43	27 115,08	24 984,00	25 086,12	26 519,40	26 000,00	29 263,80	29 500,00
1 300 02	Frais administratifs	2 763,97	2 794,92	2 851,56	3 116,73	3 259,08	3 003,00	3 015,24	3 187,44	3 500,00	3 517,32	3 500,00
1 300 00	Frais de gestion	25 512,48	25 798,20	26 340,92	28 982,16	30 374,16	27 987,00	28 101,36	29 706,84	29 500,00	32 781,12	33 000,00
1 400 01	Entretien système d'alarme	181,97	132,84	135,36	200,67	140,14	0,00	140,85	204,02	250,00	164,24	250,00
1 400 05	Electricité garage (12 %)	815,68	1 173,90	779,11	854,94	1 116,83	1 291,94	1 766,81	1 507,40	2 000,00	765,63	2 000,00
1 400 07	Depannages & réparations	1 274,62	311,12	835,70	568,88	251,75	1 08,65	1 682,85	1 440,66	2 000,00	846,15	2 000,00
1 400 00	Frais de garage	2 272,47	1 617,86	1 750,17	1 644,09	1 508,72	1 400,59	3 592,51	3 152,08	4 250,00	1 776,02	4 250,00
1 500 01	Contrat d'entretien	10 497,98	10 527,00	10 514,91	10 460,45	10 835,55	11 180,40	11 603,90	11 192,50	11 480,00	11 712,80	12 000,00
1 500 04	Fournitures diverses	976,66	630,41	1 301,96	1 557,72	1 778,27	2 510,99	151,25	1 439,70	1 500,00	0,00	1 500,00
1 500 07	Travaux divers	163,35	514,25	907,50	402,93	254,10	453,75	399,30	447,70	1 000,00	0,00	1 000,00
1 500 00	Frais paic	11 637,97	11 671,66	12 724,37	12 421,10	12 867,92	14 145,14	12 154,45	13 079,90	13 980,00	11 712,80	14 500,00
1 600 01	Contrat d'entretien	3 212,97	3 230,23	3 241,29	3 287,90	3 352,09	5 630,49	4 735,66	5 542,97	3 500,00	5 938,09	3 850,00
1 600 02	Suivi énergétique & gestion de la chaufferie	5 711,20	5 780,59	5 895,14	6 017,33	6 131,07	6 178,26	7 377,37	6 604,18	8 000,00	7 165,24	8 000,00
1 600 03	Location compteurs & relevés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 538,75	5 000,00
1 600 04	Fourniture de gaz	101 163,65	71 343,02	84 647,46	95 292,13	80 785,85	83 433,06	92 223,14	53 812,25	75 000,00	55 992,00	100 000,00
1 600 05	Electricité chaufferie (27 %)	1 835,71	2 641,28	1 753,00	1 922,70	2 512,85	2 906,85	3 979,83	3 391,66	2 000,00	1 658,86	2 000,00
1 600 08	Depannages & réparations	61,70	0,00	174,35	215,90	0,00	2 768,37	4 300,83	2 803,23	1 000,00	1 165,93	1 000,00
1 600 09	Frais chauffage communs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524,17	0,00	1 500,02	0,00
1 600 10	Téléphone cogénération	1 143,84	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 180,68	1 180,68	0,00	-634,12	0,00
1 600 00	Décompte chauffage & eau	113 129,07	84 149,76	96 865,88	107 890,60	93 936,50	102 071,67	113 797,51	73 859,14	89 500,00	78 571,66	119 850,00
4 000 00	Consommation privatives eau froide & chaude	0,00	33 246,25	34 732,66	35 748,30	36 936,49	34 920,62	48 820,32	47 442,57	54 150,00	34 628,82	54 150,00
1. Consommations & services		263 444,38	265 631,01	277 526,40	296 294,77	294 550,46	315 980,12	334 859,05	257 645,71	293 000,00	246 383,57	313 000,00
	Nombre de m³ de gaz consommé	246 210	228 293	241 666	240 523	238 116	242 586	271 867	182 946		185 994	
	Coût du gaz consommé	110 395,37	91 846,87	93 487,22	105 275,07	89 083,75	92 506,42	101 357,71	62 666,30		55 992,00	
	Prix moyen du m³ de gaz sur la période	0,4484	0,4023	0,3868	0,4377	0,3741	0,3813	0,3728	0,3425		0,3010	
	Degrés-jours	1 690	1 951	1 776	1 768	1 695	1 500	1 907				



LETOR YVONNE

70 Av Van Crombrughe

1150 BRUXELLES

RAPPORT VERIFICATEUR AUX COMPTES DESTINE AUX  
COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « Résidence Epsom »  
370-372 rue au Bois – Woluwe-Saint-Pierre – Année 2023

Conformément à la mission qui m'a été confiée, j'ai l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de ma mission relative aux comptes arrêtés au 31/12/2023 et portant sur la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les contrôles ont été réalisés dans les bureaux du Syndic, lors de différentes visites. Toutes les questions posées ont été traitées aimablement et avec diligence par Mme K. Dognies.. Je la remercie pour sa collaboration.

J'ai l'honneur de vous faire rapport sur la mission des contrôles des comptes.

1. La vérification des factures fournisseurs a été faite de manière exhaustive. Tous les documents comptables sont probants et aucun manquement n'est à constater.
2. La vérification des dépenses privatives et communes a été faite de manière exhaustive.
3. La vérification des soldes financiers et leur corrélation avec les extraits bancaires a été faite.
4. Le journal caisse (compte 570000) a été vérifié.
5. Le solde des dettes commerciales des fournisseurs de 29.694,71 EUR (compte 440000) a été vérifié..
6. Le compte 444000 Factures à recevoir de 11.888,16 EUR concerne entre autres les factures du mois de décembre des prestataires principaux de Gaz et Electricité..
7. La balance des propriétaires en fonds de roulement/fonds de réserve au 31/12/2023 ne présente pas de retard significatif à l'exception des cas particuliers relatifs à des successions. Le travail de recouvrement des créances a bien été suivi.

### **TVA – Cogénération**

Les déclarations TVA trimestrielles ont été introduites.

La facture à établir de 12.240 EUR HTVA (compte 418100 à l'actif du bilan 2022) relative aux certificats verts a bien fait l'objet de facturation et a été prise en compte dans la déclaration TVA du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

Ce montant avait été affecté au Fonds de réserve de 2022.

La facture vente d'électricité des années 2021 et 2022 a pu être établie en 2023 pour un montant HTVA de 21.207,54 EUR.

2)

Les TVA déductibles totales au cours de l'année 2023 qui ont été prises en considération dans les 4 déclarations trimestrielles, s'élèvent à 3.903,90. EUR. Les montants à récupérer relatifs aux déclarations 3 T et 4 T 2023 respectivement de 346,69 EUR + 1.110,58 EUR = 1.457,27 EUR doivent être restitués en 2024. .

Le listing annuel TVA des clients assujettis, relatifs aux factures de vente, a également été introduit.

Il n'y a pas eu de contrôle TVA de la part du SPF Finances.

Une fiche 281.50 a été introduite pour mes honoraires.

*En conclusion*, sur base des contrôles effectués, je puis attester que la comptabilité est tenue correctement. Les critères de sincérité, bonne foi et prudence ont été scrupuleusement respectés. Ceux-ci reflètent donc de manière fidèle la situation comptable de la copropriété « ACP EPSOM ».

Les comptes de l'année 2023 qui vous sont présentés, peuvent être approuvés.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes meilleures salutations.

Fait à Woluwe-Saint-Pierre, le 4/03/2024

Yvonne Letor



## 1. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Compte tenu des différentes modifications légales intervenues depuis 1966 et 1968, l'assemblée générale a décidé de remplacer le texte du règlement de copropriété par le texte suivant, prenant en compte les modifications légales intervenues :

### 1.1. Exposé général / définition et portée

Le présent Règlement de Copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges ;
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

### 1.2. Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes

#### 1.2.1. Destination des parties privatives

Les parties privatives sont destinées exclusivement à l'usage figurant dans les Statuts initiaux de l'immeuble :

- a) *Les appartements* : Tel que précisé ci-avant, le rez-de-chaussée ne comporte plus qu'un bureau suite au permis d'urbanisme de régularisation délivré le 30 mars 2020.

Le PV numéro 6 de l'assemblée générale du 27 mars 1973, tel que repris textuellement par la note remise le 10 mars 1995 aux copropriétaires, ci-annexée, stipule textuellement ce qui suit :

*« A l'exception des bureaux situés au rez-de-chaussée, les locaux sont exclusivement destinés à habitation résidentielle. Il ne peut être exercé aucune profession libérale, ni y être installé de bureau commercial. Les droits et situations existants sont maintenus, mais ils ne pourront se transmettre soit par vente, soit par location des locaux, ni de toute autre manière.*

*Cette modification de l'article 59 s'entend au sens large et ne vise pas à interdire une quelconque activité secondaire ou accessoire qu'un occupant d'appartement pourrait exercer. Elle met néanmoins le Conseil en mesure d'intervenir dans tous les cas où cette activité serait une cause de perturbations ou d'inconvénients dont auraient à se plaindre les occupants des appartements voisins. »*

- b) *Les caves* : sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation ;
- c) *Les boxes garages* :

Les boxes garages ne peuvent être utilisés que pour garer des véhicules à usage privé, servant au transport de personnes

#### 1.2.2. Jouissance et disposition des parties privatives et/ou communes - limites

Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent Règlement de Copropriété et par le Règlement d'Ordre Intérieur dont question ci-après, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre l'esthétique, l'harmonie extérieure, la solidité et l'isolation (phonique, thermique, etc...) de l'immeuble.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure où son usage est compatible avec le droit de ses consorts.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Règlement et au Règlement d'Ordre Intérieur ci-annexé. Ils doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans une mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants. Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon propriétaire".

Les propriétaires veilleront à ce que, à aucun moment, la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des personnes à leur service, des occupants ou des visiteurs.

### **1.2.3. Accès aux toits**

L'accès aux toits est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et/ou réparation des toitures ou pour toute autre initiative décidée par l'Assemblée Générale. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **1.2.4. Situation juridique des parties communes**

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses fera que le partage ne pourra jamais en être demandé.

En conformité à l'article 3.79 (ancien article 577-2 § 9, alinéa 2) du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et/ou locaux dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts y attribuées.

L'hypothèque ou tout droit réel établis sur un appartement grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

### **1.2.5. Style et Harmonie**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des parties privatives, ne pourra être modifié sinon par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte fixée par le Règlement d'Ordre Intérieur.

Afin de ne pas abîmer les peintures ni gâcher l'harmonie extérieure, les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses, ni enseignes, réclames, tapis, guirlandes lumineuses ou lumières de couleur, linges et autres objets quelconques. Sur les terrasses seront uniquement admis des meubles de jardin.

L'éclairage intérieur visible de l'extérieur doit être un éclairage « classique », ne sont pas autorisées des lumières de couleur ou clignotantes.

### **1.2.6. Emménagements - Déménagements**

Les emménagements et les déménagements doivent se faire selon les indications à requérir auprès du Syndic, qui doit en outre être prévenu à l'avance. Ils peuvent donner lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par le Règlement d'Ordre Intérieur.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire de l'appartement concerné par cet emménagement ou déménagement.

### **1.2.7. Inaction d'un copropriétaire**

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux de réparation ou d'entretien nécessaires à sa partie privative et expose, par son inaction, les autres parties privatives ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire défaillant, aux réparations/entretiens urgents dans ses locaux privatifs.

### **1.2.8. Autres limites de la jouissance des parties privatives**

#### 1.2.8.1. Caves

Les aliénations et/ou échanges de caves ne sont permis qu'entre copropriétaires de la Résidence Epsom.

Toute mutation d'une cave doit être constatée par acte authentique.

Les caves ne peuvent être données en location qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les copropriétaires intéressés auront à régler entre eux les problèmes, éventuellement soulevés par le raccordement électricité, compte tenu de l'intervention obligée du syndic au cas où des nouvelles canalisations devraient être posées dans les dégagements communs.

Toute aliénation ou transmission de droits réels immobiliers, y compris constitution d'hypothèque, d'une cave, n'ayant pas de numéro cadastral propre, séparément de son entité privative principale, nécessitera une pré-cadastration préalable.

#### 1.2.8.2. Boxes de garages et garage

Les aliénations et/ou échanges de boxes de garage ne sont permis qu'entre copropriétaires de la Résidence Epsom.

Les boxes de garage ne peuvent être donnés en location qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires.

Les garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé.

L'usage du garage doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre 22h00 et 07h00.

#### 1.2.8.3. Animaux

Les occupants sont autorisés de posséder, à titre de simple tolérance, des animaux de compagnie

Si l'animal est source de nuisance (bruit, odeur ou autre), la tolérance peut être retirée.

#### 1.2.8.4. Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse courrier, d'adresse mail, de numéros de téléphone ou de GSM et/ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

#### 1.2.8.5. Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt d'essence, d'huile, ni de produits insalubres ou incommodes, chimiques ou de matières dangereuses ou explosives, sauf accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, après obtention des autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

#### 1.2.8.6. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, leurs vitres, sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

Le style/modèle/matériaux des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que leur teinte ne pourront être modifiés que conformément au-dit Règlement d'Ordre Intérieur.

#### 1.2.8.7. Terrasses

Les terrasses sont des parties communes dont la jouissance exclusive est concédée par chaque acte de vente d'un appartement dont elles feront physiquement partie.

Chaque propriétaire d'appartement devra jouir de ses terrasses en bon propriétaire et doit entretenir en bon état le recouvrement.

Il sera responsable des dégâts qu'il pourra occasionner.

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront dès lors être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés sont dus de son fait, par vétusté et/ou par manque d'entretien.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

Afin de préserver l'esthétique général de l'immeuble, chaque propriétaire veillera à n'y entreposer que du mobilier de jardin à l'exclusion de tout autre objet.

#### 1.2.8.8. Publicité/affichages

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur les parties communes ou privatives de l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes, ni sur les balustrades, ni sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Les valves peuvent cependant être utilisées moyennant l'accord du Syndic.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des parties privatives, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte aux lettres; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 1.2.8.9. Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent Règlement et du Règlement d'Ordre Intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants le présent Règlement de Copropriété, le Règlement d'Ordre Intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas de non-respect du Règlement de Copropriété, Règlement d'Ordre Intérieur et/ou décisions des assemblées générales par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après un second avertissement donné par le syndic par lettre recommandée et/ou par courriel avec accusé de réception, sera tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

#### 1.2.8.10. Travaux dans les parties privatives

Les travaux dans les parties privatives, pouvant avoir des conséquences sur la solidité, la salubrité, la sécurité ou le bon fonctionnement des choses communes de l'immeuble ne pourront être effectués qu'avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte ingénieur ou technicien agréé par le syndic et sous la responsabilité du copropriétaire concerné. Il sera tenu compte des restrictions prévues ci-avant.

La modification de la distribution et/ou de l'affectation intérieure de locaux privatifs requiert l'approbation de l'AG à majorité absolue.

Tout projet important de transformation d'appartement devra, préalablement à sa mise en œuvre et au minimum 3 semaines avant le début des travaux, être soumis avec description et plans à l'appui, au Conseil de Copropriété. Un conseil sera réuni de toute urgence avec – après enquête de commodo incommodo – auprès des copropriétaires – mission d'examiner les travaux envisagés et d'en fixer les modalités d'exécution, heures durant lesquelles l'emploi d'engins bruyants sera autorisé, modalités d'utilisation d'un ascenseur, etc.... Le propriétaire concerné pourra assister à la réunion du Conseil de Copropriété. Cette résolution ne concerne pas les travaux habituels et normaux de rafraichissements. Les propriétaires qui négligeraient cette résolution ou qui, dans le cours des travaux, ne respecteraient pas les décisions du Conseil, s'exposent à ce que les travaux entrepris soient immédiatement suspendus tant que les mesures jugées nécessaires ne soient prises.

### **1.2.9. Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique - Travaux d'optimisation des infrastructures**

Dans le cas prévu à l'article 3.82 (au § 9 de l'ancien article 577-2) du Code Civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au §2 de l'article 3.82 (paragraphe 9 de l'ancien article 577-2) du Code Civil, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux l'optimisation de l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 3.82 (ancien article 577-2, §10, 3<sup>ème</sup> alinéa) du Code Civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection, s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires et/ou, le syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou le syndic peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné qu'il s'agisse de percer des gros murs et/ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

Les travaux de modifications aux parties communes, même si celles-ci sont situées à l'intérieur de leurs locaux privatifs, 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° (ancien article 577-8, § 4, 4°) du Code Civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale, statuant à la majorité des 2/3 des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné par l'assemblée générale dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne déchargerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

### **1.3. Association des propriétaires**

#### **1.3.1. Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée :

L'Association des copropriétaires de l'immeuble à appartements multiples et de l'immeuble à garages est dénommée « **Résidence EPSOM, rue au Bois 370-372 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre** » en abrégé « **ACP Résidence EPSOM** » ayant son siège à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Rue au Bois 370-372, numéro d'entreprise 0850.145.216 RPM Bruxelles

#### **1.3.2. Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires possède la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

#### **1.3.3. 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.

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 au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

#### **1.3.4. Solidarité des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 3.86 §4 (ancien article 577-9, § 5) 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 (ancien article 577-6, § 6) du Code Civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

#### **1.3.5. Dissolution-Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association des copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 2°:87 à 2 :89, 2 :97 à 2 :102§1, 2 :106 et 2 :147 du Code des Sociétés et des Associations (CSA) sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe précédent.

#### **1.4. Conseil de Copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires doit constituer un conseil de copropriété à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents et valablement représentés.

Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil, dont peuvent être membre 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 (ancien article 577-8/2) du Code Civil. 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.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 2/3 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.

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

#### **1.5. Commissaire ou Collège de Commissaires**

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire(s) ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

#### **1.6. Répartition des charges et éventuelles recettes communes**

##### **1.6.1. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes comprennent notamment toutes les dépenses d'équipement, conservation, entretien, restauration, assurances, éclairage, chauffage et administration des parties communes.

Les charges communes sont divisées en :

- Charges communes générales
- Charges communes particulières

#### 1.6.1.1. Charges communes générales

Elles incombent à chaque copropriétaire à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Les quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées qu'avec l'accord des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes générales :

1. les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et d'éventuel renouvellement des parties communes ou des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
2. les frais de consommation des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
3. les frais de consommation et les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien ;

##### *Il est précisé pour l'eau :*

Chaque partie privative est pourvue d'un compteur de passage particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. La consommation y afférentes sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs est répartie entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes. Cette consommation correspond à la différence entre la consommation globale et les consommations privatives.

##### *Il est précisé pour l'Électricité*

L'immeuble est pourvu d'un compteur pour la consommation électrique dont la charge est répartie comme suit :

- 44% pour la consommation électrique générale :  
au prorata des quotes-parts détenues par chaque propriétaire dans les parties communes (clé de répartition 100660/100660)
- 12% pour la consommation électrique des garages :  
au prorata des quotes-parts détenues par les propriétaires des garages (clé de répartition 7860/7860)  
(ce point sera soumis au vote en AGO – installation ou pas de compteurs de passage)
- 15% pour la consommation électrique des chaudières :  
au prorata de la consommation privative relevée par les répartiteurs de chaleur
- 27% pour la consommation des ascenseurs :  
au prorata des quotes-parts détenues par chaque propriétaire dans les parties communes (clé de répartition 100660/100660)
- 2% pour la consommation électrique de l'adoucisseur d'eau :  
au prorata de la consommation privative relevée sur les compteurs de passage en eau chaude

Chaque partie privative, hormis caves et box de garage, est pourvue d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les frais de location de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

##### *Il est précisé pour le gaz du chauffage :*

Chaque partie privative est pourvue de répartiteurs de frais de chauffage. Les frais d'achat ou de location des répartiteurs et les frais de la consommation relevée par le prestataire de service seront supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

4. les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
5. les frais d'administration des choses communes, le salaire du syndic, le salaire du concierge, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
6. les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

7. l'entretien du parc Epsom, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords, aux garages et au sous-sol;
8. les indemnités ou frais de procédures dues par la copropriété ;
9. le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
10. Impôts : A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

1.6.1.2. Charges communes particulières

Sont considérées comme charges communes particulières :

- a) les dépenses relatives aux portes d'entrée du garage qui seront à charge des propriétaires des boxes de garage (ce point sera soumis au vote en AGO)

**1.6.2. Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire**

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Au cas où un copropriétaire ou son occupant augmenterait les charges communes par son usage personnel anormal, la différence résultant de cet usage anormal pourra lui être portée en compte personnellement.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des 4/5 des voix.

**1.6.3. Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans précédant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

**1.6.4. Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes résulteraient des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

**1.6.5. Fonds de roulement**

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 et les frais de gérance.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'une partie privative paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'une partie privative de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant-syndic de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **1.6.6. Fonds de réserve ordinaire**

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 5% (cinq pour cent) de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce(s) fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

#### **1.6.7. Solidarité**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

#### **1.6.8. Paiement des charges communes et sanctions relatives au non-paiement des charges**

##### 1.6.8.1. Échéance et rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

### 1.6.8.2. Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

▪ 1 <sup>er</sup> rappel de paiement par pli ordinaire	18.88€
▪ 2 <sup>nd</sup> rappel de paiement par pli recommanda	37.76€
▪ 3 <sup>ème</sup> rappel de paiement par pli recommandé	62.93€

Ouverture d'un dossier contentieux :

▪ Forfait pour la 1 <sup>ère</sup> année et par année suivante entamée	207.72€
▪ Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220,51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

### 1.6.9. Recouvrement des charges communes tant générales que particulières

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires, ce par toutes voies de droit.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes, tant générales que particulières :

- a) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.  
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.  
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuels et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.  
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le Syndic lui aura donné quittance.
- c) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes tant générales que particulières.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier, en ce qui les concerne, individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

### 1.6.10. Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Le commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives, il fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans lesdits comptes.

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

La présente copropriété comptant plus de vingt lots sans compter les caves et boxes de garage doit tenir une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

#### **1.6.11. Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires**

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 1/5 des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

#### **1.6.12. Médiation**

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 (anciens articles 577-3 à 577-14) du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

### **1.7. Cession d'un lot**

#### **1.7.1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot**

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

1. le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après ;
2. le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 3.94 § 1 et §2 du Code Civil (ancien article 577-11);
3. la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
4. le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu ;
5. les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
6. une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée et/ou courriel avec accusé de réception, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

#### **1.7.2. Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique**

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée et/ou courriel avec accusé de réception, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2. un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée dans le présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

### **1.7.3. Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges**

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point 1.7.2 sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
2. la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci ;
3. les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

### **1.7.4. Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique**

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.94 § 2 (ancien article 577-6, § 1, alinéa 2).

### **1.7.5. Frais de transmission des informations**

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points 1.7.2 et 1.7.4 du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

### **1.7.6. Arriérés de charges**

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3 (ancien article 577-1, §§ 1er à 3). Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point 1.7.7 ci-après.

### **1.7.7. Privilège**

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement. Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant de l'article 3.89 (anciens articles 577-11 et 577-11/1) du Code Civil. Il devra, en outre, délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant de l'article 3.89 (anciens articles 577-11 et 577-11/1) du Code Civil et du présent Règlement de Copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

## **1.8. Travaux, réparations et entretien**

### **1.8.1. Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

### **1.8.2. Genre de réparations et travaux**

Les travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes : actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux, indispensables mais non urgents ou non-indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément ;
- les travaux dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications (*nouveau Code Civil article 3 :82*)

#### 1.8.2.1. Réparations urgentes : Actes conservatoires et d'administration provisoire

Ces travaux affectant les parties communes qu'ils soient imposés par la loi ou conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présentes ou représentés, sans préjudice du pouvoir du syndic, qui dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation à l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

#### 1.8.2.2. Autres réparations ou travaux

Les réparations et travaux indispensables mais non urgents ainsi que les réparations et travaux non indispensables mais entraînant une amélioration ou un agrément, peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 1.8.2.3. Les travaux dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications (nouveau Code Civil article 3 :82)

### **1.8.3. Servitudes relatives au nettoyage et aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs parties privatives (occupées ou non), pour tous contrôles, relevés de compteurs, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes, notamment des regards ou boîtes à suie et du débouchage des vide-poubelles etc.; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs parties privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il ne s'agisse de nettoyages - réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération Bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès à leur appartement si nécessaire. A défaut, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot, sera à charge du contrevenant.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic. Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état ledit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

#### **1.8.4. Modifications des parties privatives - Réunion ou division de lots privatifs**

Il est interdit aux propriétaires de parties privatives de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir partiellement ou totalement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés et permis d'urbanisme adéquat.

Il est interdit à un copropriétaire de deux parties privatives situées l'une au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en une seule partie privative, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes et permis d'urbanisme adéquat.

En cas d'approbation par l'assemblée générale, cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Elle ne pourrait se faire que sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur désigné par le syndic et aux frais du copropriétaire désirant opérer cette transformation. Les travaux devront être effectués de manière à troubler le moins possible la jouissance des occupants de l'immeuble.

Après avoir réuni deux parties privatives, il est permis ensuite de les diviser à nouveau, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

Lorsque l'assemblée générale a décidé de travaux de division ou réunion de lots, elle peut statuer à la même majorité qualifiée des quatre cinquièmes sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans le cas où cette modification est nécessaire.

Toute transformation (division, regroupement, etc... au sein d'une partie privative) devra faire l'objet d'une adaptation de l'acte de base des plans à charge et préalablement d'un permis d'urbanisme et aux frais du propriétaire ou des propriétaires concernés par ce/ces modification(s).

#### **1.8.5. Nettoyage des parties communes**

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent Règlement de Copropriété, le Règlement d'Ordre Intérieur et/ou par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves et ascenseurs.

Chaque propriétaire assurera le stockage de ses ordures ménagères ou autres dans ses locaux privés et veillera à leur évacuation régulière.

### **1.8.6. Entretien du Parc Epsom**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des espaces verts communs, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais qui en résultent constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

## **1.9. Assurances-responsabilité dommages à l'immeuble**

### **1.9.1. Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.
3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

### **1.9.2. Types d'assurances**

Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes.  
Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.
2. Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.
3. Assurance-responsabilité civile du syndic  
Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.
4. Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes  
Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.
5. Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété  
Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.
6. Assurance du personnel salarié  
Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### **1.9.3. Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

### **1.9.4. Assurances individuelles complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

### **1.9.5. Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic réclamera le montant nécessaire auprès des copropriétaires.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités.

### **1.9.6. Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

*« L'occupant devra faire assurer le bien, les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »*

### **1.9.7. Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1. l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;
2. le propriétaire de la partie privative, si le dommage trouve son origine dans sa partie privative ou relève d'un élément privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.
3. les propriétaires des parties privatives, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs parties privatives.

Il a été précisé concernant le point 2 lors de l'AG 23 03 2015 le texte suivant repris ci-après textuellement:

« Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune.

L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(s) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
  - lorsque la cause du sinistre relève de sa partie privative / élément privatif tel que défini à l'acte de base ;
- Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale, la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ..) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuel » (cas du sinistre non couvert) et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre ; ...)

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

### **1.9.8. Sinistres - Procédures et indemnités – Affectation des indemnités**

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans une partie privative.
2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement une partie privative et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.
4. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.  
Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des 4/5 des voix de tous les copropriétaires, ou à la reconstruction totale lorsque celle-ci a été décidée par tous les copropriétaires à l'unanimité des voix
5. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
6. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **1.9.9. Destruction et/ou reconstruction de l'immeuble et/ou fin de l'indivision**

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

2. Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

L'assemblée générale statue:

- à la majorité de 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88 § 3 (ancien article 577-7 § 3) du Code Civil.

4. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

### **1.10. Concierge**

Pour assurer le service de l'immeuble un concierge sera engagé par le Syndic qui fixera sa rémunération après consultation du Conseil de Copropriété, en tenant compte de la mise à disposition éventuelle de l'appartement au rez-de-chaussée prévu à cet effet.

La mission du concierge consistera à tout ce qui est d'usage dans un immeuble bien tenu.

Il aura un lien de subordination avec le Syndic uniquement, ceci sans préjudice à la déférence dont ils doivent faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Il ne pourra en aucun cas sous-louer l'appartement mis à sa disposition.

### **1.11. Actions en justice**

#### **1.11.1. Par l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86, § 3 (ancien article 577-5, § 3), l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties

communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente et/ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

### **1.11.2. Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Le délai pour intenter l'action en justice est fixé à quatre mois à compter de la date de la tenue de l'Assemblée Générale.

Si 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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées au § 4 et § 5 de l'article 3.92 (§ 3 et 4 de l'ancien article 577-9) du Code Civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1. la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
2. le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

### **1.11.3. Par un occupant**

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 peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.92 (ancien article 577-10, §4 2°) du Code Civil et au plus tard dans les quatre mois de l'assemblée générale.

### **1.12. Décisions des Assemblées Générales – ROI - Registres - Opposabilité**

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse courrier, d'adresse mail, de numéros de téléphone ou de GSM et/ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse postale et adresse mail connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le Règlement d'Ordre Intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction et/ou de sa modification, 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.

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.

Toutes décisions de l'assemblée générale et toute disposition du Règlement d'Ordre Intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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 au bureau compétent 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 notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur et du registre visé à l'article 3.93 paragraphe 4 (ancien article 577-10, paragraphe 3) du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée et/ou courriel avec accusé de réception; le constituant est le 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 communication;
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 lettre recommandée et/ou courriel avec accusé de réception 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 (ancien article 577-6, § 12) du Code Civil.

## **2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **2.1. Renvoi au Code Civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 (anciens articles 577-2 à 577-14) du Code Civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont réputées non écrites. Tout ce qui n'est pas prévu ou remplacé par le présent acte par rapport aux actes de base de 1966 et de 1968, reste d'application pour autant qu'il ne soit pas contraire aux dispositions impératives légales.

## **2.2. Langues**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction aux frais de la copropriété de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires si la traduction visée doit être effectuée dans une des langues officielles de la région bruxelloise.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

## **2.3. Approbation du Règlement d'Ordre Intérieur**

L'immeuble est également régi par un Règlement d'Ordre Intérieur, approuvé par l'assemblée générale du XXX, ci-annexé

PROJET 2024

# TABLE DES MATIERES

<b>1. REGLEMENT DE COPROPRIETE.....</b>	<b>1</b>
1.1. Exposé général / définition et portée.....	1
1.2. Description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.....	1
1.2.1. Destination des parties privatives.....	1
1.2.2. Jouissance et disposition des parties privatives et/ou communes - limites.....	1
1.2.3. Accès aux toits.....	2
1.2.4. Situation juridique des parties communes.....	2
1.2.5. Style et Harmonie.....	2
1.2.6. Emménagements - Déménagements.....	2
1.2.7. Inaction d'un copropriétaire.....	2
1.2.8. Autres limites de la jouissance des parties privatives.....	3
1.2.8.1. Caves.....	3
1.2.8.2. Boxes de garages et garage.....	3
1.2.8.3. Animaux.....	3
1.2.8.4. Informations au syndic.....	3
1.2.8.5. Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres.....	3
1.2.8.6. Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres.....	3
1.2.8.7. Terrasses.....	3
1.2.8.8. Publicité/affichages.....	4
1.2.8.9. Location.....	4
1.2.8.10. Travaux dans les parties privatives.....	4
1.2.9. Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique - Travaux d'optimisation des infrastructures.....	5
1.3. Association des propriétaires.....	6
1.3.1. Dénomination - Siège.....	6
1.3.2. Personnalité juridique - Composition.....	6
1.3.3. Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires.....	6
1.3.4. Solidarité des copropriétaires.....	6
1.3.5. Dissolution-Liquidation.....	6
1.4. Conseil de Copropriété.....	7
1.5. Commissaire ou Collège de Commissaires.....	7
1.6. Répartition des charges et éventuelles recettes communes.....	7
1.6.1. Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.....	7
1.6.1.1. Charges communes générales.....	8
1.6.1.2. Charges communes particulières.....	9
1.6.2. Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire.....	9
1.6.3. Modification de la répartition des charges.....	9
1.6.4. Recettes au profit des parties communes.....	9
1.6.5. Fonds de roulement.....	9
1.6.6. Fonds de réserve ordinaire.....	10
1.6.7. Solidarité.....	10
1.6.8. Paiement des charges communes et sanctions relatives au non-paiement des charges.....	10
1.6.8.1. Échéance et rappels.....	10
1.6.8.2. Sanctions.....	11
1.6.9. Recouvrement des charges communes tant générales que particulières.....	11
1.6.10. Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires.....	11
1.6.11. Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires.....	12
1.6.12. Médiation.....	12
1.7. Cession d'un lot.....	12
1.7.1. Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot.....	12
1.7.2. Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique.....	12
1.7.3. Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges.....	13
1.7.4. Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique.....	13
1.7.5. Frais de transmission des informations.....	13
1.7.6. Arriérés de charges.....	13
1.7.7. Privilège.....	14
1.8. Travaux, réparations et entretien.....	14

1.8.1.	Généralités.....	14
1.8.2.	Genre de réparations et travaux.....	14
1.8.2.1.	Réparations urgentes : Actes conservatoires et d'administration provisoire.....	14
1.8.2.2.	Autres réparations ou travaux.....	14
1.8.2.3.	Les travaux dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications (nouveau Code Civil article 3 :82) 14	14
1.8.3.	Servitudes relatives au nettoyage et aux travaux.....	14
1.8.4.	Modifications des parties privatives - Réunion ou division de lots privatifs.....	15
1.8.5.	Nettoyage des parties communes.....	15
1.8.6.	Entretien du Parc Epsom.....	16
1.9.	Assurances-responsabilité dommages à l'immeuble.....	16
1.9.1.	Généralités.....	16
1.9.2.	Types d'assurances.....	16
1.9.3.	Biens et capitaux à assurer.....	17
1.9.4.	Assurances individuelles complémentaires.....	17
1.9.5.	Primes et surprimes.....	17
1.9.6.	Responsabilité des occupants - Clause du bail.....	17
1.9.7.	Franchises.....	17
1.9.8.	Sinistres - Procédures et indemnités – Affectation des indemnités.....	18
1.9.9.	Destruction et/ou reconstruction de l'immeuble et/ou fin de l'indivision.....	19
1.10.	Concierge.....	19
1.11.	Actions en justice.....	19
1.11.1.	Par l'association des copropriétaires.....	19
1.11.2.	Par un copropriétaire.....	20
1.11.3.	Par un occupant.....	20
1.12.	Décisions des Assemblées Générales – ROI - Registres - Opposabilité.....	21
<b>2.</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>21</b>
2.1.	Renvoi au Code Civil.....	21
2.2.	Langues.....	22
2.3.	Approbation du Règlement d'Ordre Intérieur.....	22

Association des copropriétaires  
de l'immeuble à appartements multiples et de l'immeuble à garages dénommée  
« Résidence EPSOM, rue au Bois 370-372 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre »  
en abrégé « ACP Résidence EPSOM »

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SEING PRIVE (ancien Article 577-4 § 2 du Code Civil – article 3.85 nouveau du Code Civil)

Approuvé par l'Assemblée Générale des Copropriétaires du XXXX

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur, en abrégé ROI, est établi en vue de le conformer à 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 ainsi qu'aux nouvelles dispositions concernant les biens du Code Civil, entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

### Préalable :

- Article 3.93 paragraphe 3 (ancien article 577-10 § 2 Alinéa 1<sup>er</sup>) 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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Section 6 Du caractère impératif : Article 3.100 (ancien article 577-14) du Code Civil Droit impératif: Les dispositions du présent chapitre 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 légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### A) OBLIGATIONS LEGALES

Article 3.85 paragraphe 3 (ancien article 577- 4 § 2 - 1° - 2° - 3°) du Code Civil: Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Il 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 paragraphe 1<sup>er</sup>, 1°, c (ancien article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code Civil;
- 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.

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur:

Article 3.89 paragraphe 2 (ancien article 577-8 § 2) du Code Civil - extrait: L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic (...) 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.

Article 3.85 paragraphe 5 (ancien article 577-8 § 4 11°) du Code Civil: Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le ROI, le Syndic est chargé de (...) 9° 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.

Article 3.91 (ancien article 577-8/2) 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 d'intérieur.

## **B) DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

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 d'éventuelles décisions prises par l'(les) assemblée(s) générale(s).

### **A. OBLIGATIONS LEGALES**

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

##### **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. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

##### **1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE – INDIVISION**

*Article 3.87 paragraphe 1er (ancien article 577- 6 § 1<sup>er</sup>) du Code Civil: Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations.*

*Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le Syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.*

*En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic l'identité de leur mandataire.*

##### **1.3. PROCURATIONS – RESTRICTIONS**

*Article 3.87 paragraphe 7 (ancien article 577-6 § 7) du Code Civil: Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

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

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

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

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

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

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature; les instructions éventuelles de vote ne

sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le Président et le Secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations.

En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

#### **1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire se tient entre le 3<sup>ème</sup> lundi du mois de mars et le 1<sup>er</sup> lundi du mois d'avril et en principe, le 4<sup>ème</sup> lundi du mois mars à l'endroit indiqué dans les convocations ou par visio-conférence si c'est prévu et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **1.5. CONVOCATIONS**

##### **1.5.1. PRINCIPES**

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 3) du Code Civil: 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.

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 2) du Code Civil: 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 premier, le Syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au Syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

Article 3.92 § 3 (ancien article 577-9 § 3) du Code Civil: 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.

##### **1.5.2. DELAIS ET MODES D'ENVOI**

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 3) du Code Civil dernier alinéa: Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée. (...)

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 (tels que par pli ordinaire ou courriel).

##### **1.5.3. ADRESSE DE CONVOCATION**

Article 3.93 § 2 (ancien article 577-10 § 1<sup>er</sup>/1) 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.

Article 3.87 paragraphe 3 (ancien article 577-6 § 3 - alinéa 4) du Code Civil: Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du Syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

##### **1.5.4. SYNDIC ET SYNDIC PROVISOIRE**

Article 3.87 § 7 du Code Civil : 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.

Lorsque le Syndic ou le Syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales mais il n'aura qu'une voix consultative.

##### **1.5.5. CONSULTATION DES DOCUMENTS RELATIFS AUX POINTS INSCRITS A L'ORDRE DU JOUR**

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 3 - alinéa 2) du Code Civil: La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

##### **1.5.6. FRAIS**

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 3 - alinéa 5) du Code Civil: Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

## **1.6. ORDRE DU JOUR**

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

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 3 - alinéa 1) du Code Civil: 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.

Article 3.87 § 4 (ancien article 577-6 - § 4) du Code Civil: A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au Syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le Syndic, conformément au §3 (de l'article 3.87). 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.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité des copropriétaires est présente ou représentée.

Les questions particulières relatives à l'approbation des comptes doivent être adressées au Syndic au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale afin de permettre à celui-ci, qui ne dispose pas en séance de la comptabilité, de préparer les réponses à apporter.

## **1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

## **1.8. PRESIDENCE - SECRETAIRE - PREMIERE PRESIDENCE - FEUILLE DE PRESENCES**

Article 3.87 § 5 (ancien article 577-6 § 5) du Code Civil - extrait: L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue (plus de la moitié) des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.87 § 10 (ancien article 577-6 § 10) du Code Civil - extrait: le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le Syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

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.

## **1.9. CANDIDATURE A LA PRESIDENCE OU A LA FONCTION DE SECRETAIRE**

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature pour assurer la présidence de l'assemblée générale, ou pour remplir la fonction de secrétaire, doivent en aviser le Syndic par écrit au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

## **1.10. DELIBERATIONS**

### **1.10.1. DROIT DE VOTE**

Article 3.87 § 6 (ancien article 577-6 § 6 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code Civil: 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 (ancien article 577-6, §7) du Code Civil.

Article 3.87 § 9 (ancien article 577-6 § 9) du Code Civil: Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

### **1.10.2. QUORUM DE PRESENCE - DEUXIEME ASSEMBLEE**

Article 3.87 § 5 (ancien article 577-6 § 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.

### **1.10.3. REGLES DE MAJORITE**

#### **Majorité absolue (plus de la moitié)**

Article 3.87 § 8 (ancien article 577-6 § 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 3.82 § 2 (ancien article 577/2 § 10) du Code Civil - extrait: (...) l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. (...)

A peine de déchéance, (...) l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.88 § 1 (ancien article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1° b) du Code Civil - extrait: (...) les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire (...) peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'Article 3.89, § 5, 2° (ancien article 577-8, § 4, 4°) du Code Civil.

Article 3.90 § 3 (ancien article 577- 8/1 § 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 » et « contre ».

#### **Majorité spéciale – Unanimité**

Article 3.88 § 1 (ancien article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1° & 2°) du Code Civil: L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 (ancien article 577-4, § 1<sup>er</sup>/1) 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 3.85, § 2 (ancien article 577-8, § 4, 4°) 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 3.89, § 5, 2° (ancien article 577-8, § 4, 4°) 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.

##### **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 (ancien article 577-3, alinéa 4) du Code Civil relatif aux associations partielles;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots;

Article 3.86 § 3 (ancien article 577-5 § 3 1°) du Code Civil - extrait: L'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5<sup>ème</sup> des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 (ancien article 577-7 § 3 alinéa 2 du Code Civil: Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

## **A l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 § 11 (ancien article 577-6 § 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 3.87 § 3 (ancien article 577-7 § 1<sup>er</sup> 2<sup>o</sup> h) 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 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, h), font défaut, à savoir si la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble n'est pas motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Article 3.88 § 3 (ancien article 577-7 § 3 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code Civil: Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 (ancien article 577-4, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2) du Code Civil.

Article 3.97 (ancien article 577-12 - alinéa) du Code Civil: L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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 (ancien article 577-7 § 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 (ancien article 577-9 § 4) 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 (ancien article 577-9 § 5 du Code Civil: Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5 (ancien article 577-9 §§ 3 et 4 du Code Civil), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

### **1.11. CONSIDERATIONS PRATIQUES**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises à un nouveau vote.

### **1.12. VOTE PAR ECRIT**

Article 3.87 § 11 (ancien article 577-6 § 1) 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.

### **1.13. PROCES-VERBAUX – CONSULTATION**

Article 3.93 § 4 (ancien article 577-10 § 3) du Code Civil: Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 (ancien article 577-6 § 10) du Code Civil: Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Article 3.87 § 12 (ancien article 577-6 § 11) du Code Civil: Le Syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 dans le registre prévu à l'Article 3.93, § 4 (ancien article 577-10, § 3) du Code Civil, 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, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 (ancien article 577-6, § 1<sup>er</sup> alinéa 2) du Code Civil, 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.

#### **1.14. MONTANT DES MARCHES**

Article 3.88 §1, 1° c (ancien article 577-7 § 1er 1° c): 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° (ancien article 577-8, § 4, 4°) du Code Civil.

Article 3.89, § 5, 11° (ancien article 577-8 § 4 13° du Code Civil): Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le Syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c (ancien article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code Civil d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant décision de l'assemblée générale du 15 octobre 2019, le montant des marchés est fixé à 20.000 €.

## **2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### **2.1. NOMINATION**

Article 3.89 § 1er (ancien article 577-8 § 1er 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.

Elle peut choisir le Syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

### **2.2. CONTRAT ECRIT**

Article 3.89 § 1er (ancien article 577-8 § 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.

### **2.3. DUREE DU MANDAT**

Article 3.89. § 1er. (ancien article 577-8 § 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.

### **2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC**

Article 3.89 § 1er (ancien article 577-8 § 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.

### **2.5. RESTRICTION - REVOCATION - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE**

Article 3.89 § 9 (ancien article 577-8 § 8 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 (ancien article 577-8 § 6 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 (ancien article 577-8 § 7 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.

### **2.6. PUBLICITE**

Article 3.89 § 2 (ancien article 577-8 § 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.

L'inscription du Syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

## 2.7. RESPONSABILITE – DELEGATION

Article 3.89 § 6 (ancien article 577-8 § 5 du Code Civil): Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

## 2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 (ancien article 577-8 § 4 du Code Civil): Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, 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 (ancien article 577-5, § 3) du Code Civil;
- 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 (ancien article 577-11, § 2) du Code Civil, 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) (ancien article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code Civil d'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 lettre 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 à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, 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 (ancien article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3) du Code Civil, 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 (ancien article 577-10 § 2 - alinéas 2 & 3 du Code Civil) : 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 Syndic 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 requiert un entretien régulier par des spécialistes.
- Le Syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.
- 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).
- Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du Syndic ou, le cas échéant, d'un délégué désigné par le Syndic.
- Le Syndic a aussi 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.
- Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

## **2.9. REMUNERATION**

Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination sur base d'un contrat écrit avec ce dernier. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

## **2.10. MODALITES DE FIN DE SA MISSION**

### **A l'échéance du contrat en cours**

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.

### **Fin anticipative à l'initiative de l'assemblée générale.**

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois donné par l'AG, qui prend cours le 1er jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au Syndic.

### **Révocation**

Conformément à l'article 3.89 § 7 (ancien article 577-8, §6) 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, une indemnité égale à trois mois de rémunération du Syndic sera due. En tout état de cause, le Syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, 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.

### **Fin anticipative 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 à l'exclusion de l'expiration de son terme, 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.

### **3. CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **3.1. CONSTITUTION**

Article 3.90 § 1<sup>er</sup> (ancien article 577-8/1 § 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, 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.

#### **3.2. MISSION LEGALE**

Article 3.90 § 1<sup>er</sup> (ancien article 577-8/1 § 1<sup>er</sup>) du Code Civil - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 (ancien article 577-8/2 du Code Civil).

#### **3.3. COMPOSITION**

Le conseil de copropriété unique se compose de 5 membres élus lors de l'AG.

Le Président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

#### **3.4. CANDIDATURE**

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme membre du conseil de copropriété doivent en aviser par écrit le Syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

#### **3.5. NOMINATION**

Article 3.90 § 3 (ancien article 577-8/1 § 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.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul.

Si au terme du premier tour:

- il y plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de fonctions à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu;
- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.
- Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de votes exprimés; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

#### **3.6. DUREE DU MANDAT**

Article 3.90 § 3 (ancien article 577-8/1 § 3 du Code Civil - extrait: Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

#### **3.7. EXERCICE DE SA MISSION**

Article 3.90 § 4 (ancien article 577-8/1 § 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.

### **3.8. REUNION - CONVOCATION - PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL**

En principe, le Syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le Syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, du suivi des points relevant de la gestion courante de l'immeuble et de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

### **3.9. AUTRE MISSION - DELEGATION**

Article 3.90 § 4 (ancien article 577-8/1 § 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.

### **3.10. RAPPORT ANNUEL**

Article 3.90 § 4 (ancien article 577-8/1 § 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.

### **3.11. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

Article 3.87 § 2 (ancien article 577-6 § 2 du Code Civil - dernier alinéa): Convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un Syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus;

Article 3.87 § 3 (ancien article 577-6 § 3 du Code Civil - extrait): Communiquer au Syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu;

Article 3.87 § 4 (ancien article 577-6 § 4 du Code Civil - extrait): Notifier à tout moment 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 (ancien point 2°) ci-avant. 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.

### **3.12. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres par l'ACP à charge de la copropriété.

## **4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### **4.1. DESIGNATION**

Article 3.89 § 9 (ancien article 577-8 § 8 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 3.91 (ancien article 577-8/2 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 (en abrégé ACP) dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

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

#### 4.2. CANDIDATURE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme commissaire aux comptes doivent en aviser par écrit le Syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A défaut de candidature reçue 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.

#### 4.3. COMPETENCES - 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 d'une procédure de recouvrement ou l'apurement de créances devenues irrécouvrables;
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.

Ce rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale : à cet effet, il devra parvenir au Syndic au moins 3 jours ouvrables avant le premier jour de la période fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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.

#### 4.4. ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Si ce commissaire aux comptes est un copropriétaire, sa responsabilité Civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires, pour autant qu'il soit non-professionnel.

### 5. OPPOSABILITE

*Article 3.93 § 9 (ancien article 577-10 § 4) 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 compétent 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 notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur et du registre visé au paragraphe 4 (ancien § 3) ou, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du Syndic, par envoi recommandé et/ou courriel avec accusé de réception; 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 et/ou courriel avec accusé de réception 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 (ancien article 577-6, § 12) du Code Civil.*

*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 en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, (ancien point 2°) et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.*

## **B. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

### **1. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur de la « ACP Résidence EPSOM » est établi en application des statuts de l'immeuble, à savoir l'Acte de Base et du Règlement de Copropriété intervenus le 22 mars 1966 et le 11 avril 1968 (immeuble à parkings) reçus par le notaire Guy Murlon Bernaert, à Bruxelles ainsi que l'acte de base modificatif du 20 avril 1967. Les statuts de l'immeuble, étant l'acte de Base et le Règlement de Copropriété et leurs modificatifs feront foi pour toutes questions ou problèmes non évoqués ci-après.

Les modifications intervenues au ROI devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales et être insérées dans le ROI afin de le mettre à jour au fur et à mesure.

Le présent ROI est la coordination de textes épars qui sont regroupés par thèmes en vue d'offrir aux occupants les règles permettant d'encadrer les pratiques les plus courantes. Ce texte ne peut donc dévaloriser les dispositions des statuts coordonnés de la copropriété qui ne sont pas invoqués dans ce document.

De manière générale, les concessions ou les tolérances relatives à toute activité incompatible avec les dispositions du présent Règlement d'Ordre Intérieur ne peuvent être interprétées comme un consentement tacite ou droit acquis et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Le Règlement d'Ordre Intérieur a pour but d'assurer harmonieusement la vie en commun.

De bons accords rendent la vie en copropriété plus agréable pour tous.

Si certaines dispositions de ce Règlement d'Ordre Intérieur ne sont pas claires, les propriétaires peuvent toujours contacter le Syndic pour obtenir plus d'explications.

C'est également le Syndic qui veillera au respect de ses dispositions.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit. Il ne pourra être modifié que par une décision de l'Assemblée Générale votée avec le quorum légalement requis.

#### **1.1. PRINCIPES GENERAUX DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES**

L'immeuble est à destination résidentielle, à l'exception des bureaux au rez-de-chaussée et des espaces communs.

Toutefois, l'article 59, modifié par l'A.G. du 27.3.73, P.V. n°6, précise que ne sont admis ni profession libérale, ni bureau commercial. Cette restriction s'entend au sens large et ne vise pas à interdire une quelconque activité secondaire ou accessoire qu'un occupant d'appartement pourrait exercer, sans que cette activité dans l'immeuble ne puisse porter atteinte à la jouissance des autres résidents de l'immeuble.

Les droits et situations existants en 1973 sont maintenus, mais ils ne pourront se transmettre soit par vente soit par location des locaux, ni de toute autre manière.

Elle met néanmoins le Conseil de Copropriété en mesure d'intervenir dans tous les cas où cette activité serait une cause de perturbations ou d'inconvénients dont auraient à se plaindre les occupants des autres appartements.

cfr. PV AG du 27 mars 1973, prise à la majorité des 9/10 des voix présentes ou représentées.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le Règlement de Copropriété et par le présent règlement, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre l'esthétique, l'harmonie extérieure, la solidité et l'isolation (phonique, thermique, etc...) de l'immeuble.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et responsable ».

## 1.2. TRANQUILLITE

Les appartements seront habités bourgeoisement et honnêtement.

Les propriétaires veilleront à ce que, à aucun moment, la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des personnes à leur service, des occupants ou des visiteurs.

En conséquence, il ne pourra être fait de bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants ; les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique.

Une attention encore plus particulière doit être donnée entre 22h00 et 7h00.

Il est particulièrement important d'éviter de faire du bruit dans les pièces arrières ou sur la terrasse arrière de manière à préserver le sommeil des voisins et éviter que les enfants courent dans les appartements ou dans les parties communes.

**Les dimanches et jours fériés, il est totalement interdit d'effectuer des travaux aux biens privatifs (y inclus tous petits travaux tels que déplacement de meubles, montage de meubles, forage dans les murs, etc....)**

L'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du Règlement de Copropriété et du présent Règlement.

Il peut arriver aux occupants d'organiser une réception et que celle-ci se prolonge tard dans la nuit. Dans ce cas il leur est demandé de prévenir les voisins proches quelques jours à l'avance.

L'esplanade et le parc ne sont pas des aires de jeu pour des raisons évidentes de tranquillité.

## 1.3. NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du Syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le Syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles

## 1.4. ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La première impression que l'on a d'un immeuble est son aspect extérieur.

Chaque bâtiment a son propre style, élaboré par l'architecte de l'immeuble, ses différents éléments formant un tout harmonieux.

Il n'est dès lors pas autorisé de modifier quoi que ce soit aux éléments formant l'aspect extérieur de l'immeuble, même s'il s'agit de changements concernant des éléments privatifs, ceci même temporairement.

## 1.5. ESPLANADE

Le stationnement des véhicules dans l'enceinte de la propriété - notamment sur l'esplanade - est de tout temps strictement interdit, tant pour les occupants que pour leurs visiteurs ou leurs fournisseurs.

L'esplanade est l'accès à l'immeuble et n'est en aucun cas, une aire de jeu pour des raisons évidentes de tranquillité.

L'accès sur l'esplanade est néanmoins autorisé **quelques petites minutes (kiss & ride)** pour embarquer ou débarquer des passagers ou pour charger et décharger des bagages ou marchandises. Il faut de toute manière éviter les bruits de moteur, de portières, les gaz d'échappement qui incommode notamment les résidents des premiers étages de l'immeuble.

Chacun doit savoir, occupants et visiteurs, que l'accès et le stationnement sur l'esplanade sont impérativement réservés aux véhicules d'intervention d'urgence (ambulance, pompiers, etc..).

Il convient de rappeler ici que la responsabilité du propriétaire du véhicule stationné sur l'esplanade sera directement engagée si l'intervention urgente a été retardée ou empêchée par son fait. A noter également que les dégâts éventuellement occasionnés au véhicule et/ou autres dégâts causés lors d'une telle intervention urgente pourront être imputés au propriétaire du véhicule en infraction.

Si du fait de leur stationnement intempestif, des véhicules empêchaient un déménagement ou des travaux planifiés, les frais d'attente ou d'annulation leur seront portés en compte.

#### **1.6. APPAREILS MULTIMEDIA (TV, RADIO, ORDINATEUR, IPAD, ETC...), INSTRUMENTS DE MUSIQUE, TELEPHONES...**

Il convient de régler- en tout temps- le volume sonore des appareils multimédia de telle sorte qu'ils ne gênent pas les autres résidents du bâtiment et spécialement dans les pièces arrière de manière à préserver la tranquillité des voisins, spécialement entre 22h00 et 07h00.

Il faut également être attentif au bruit lorsque les portes-fenêtres sont ouvertes.

#### **1.7. TERRASSES**

Les terrasses sont des parties communes dont la jouissance exclusive est concédée par chaque acte de vente d'un appartement dont elles feront physiquement parties.

Chaque propriétaire ou occupant d'appartement devra jouir de ses terrasses (avant, arrière et/ou latérales) en bon père de famille.

Ils doivent entretenir régulièrement le recouvrement des terrasses, les châssis de fenêtres, les cloisons séparant les terrasses et l'interstice entre les cloisons de séparation.

Les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement veilleront à faire faire cet entretien régulièrement.

Chaque propriétaire/occupant a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal et, à défaut, sera responsable des dégâts qu'il occasionnerait.

Les frais qui seraient exposés par la copropriété devront dès lors être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés sont dus de son fait, par vétusté par manque d'entretien.

A défaut et après les avoir avisés par lettre recommandée et/ou par courriel avec accusé de réception, le Syndic peut faire effectuer des travaux d'entretien urgents aux terrasses aux frais du propriétaire.

Afin de préserver l'esthétique général de l'immeuble chaque propriétaire veillera à n'y entreposer que du mobilier de jardin à l'exclusion de tout autre objet.

Seuls les meubles de jardin bas et de couleur neutre sont autorisés sur les terrasses.

Il n'est pas permis e.a.:

- d'y faire sécher du linge ou aérer des vêtements;
- de jeter quoique ce soit par le balcon : mégots de cigarettes, pain... ;
- d'y placer des antennes paraboliques visibles ;
- de faire fonctionner des appareils qui sont une nuisance sonore pour les voisins;
- de manière générale d'y placer quelconque objet autre que des meubles de jardin bas (notamment armoire, cages à oiseaux, barbecue, braséros, jouets/jeux d'enfants, vélos, trottinettes, bacs à sable, guirlande lumineuse ou autres, etc. ) ;
- de placer des jardinières ou autres objets aux balustrades que ce soit de côté intérieur ou extérieur
- de déranger leurs voisins en participant à des conférences téléphoniques, à des conférences vidéo ou encore avoir des conversations téléphoniques sur les terrasses
- d'y stocker ses poubelles

#### **1.8. TERRASSES ET OUVERTURE DES PORTE-FENETRES**

Nous rappelons que seuls des meubles de jardin peuvent être placés sur les terrasses. D'autres objets tels que des poubelles, armoires ne peuvent donc pas y être placés.

Il faut également prendre toutes les mesures pour limiter au maximum l'ouverture et la fermeture des portes-fenêtres car cela engendre des désagréments pour les voisins.

### **1.9. CLOISONS DE SEPARATION DES TERRASSES**

Concernant les travaux à effectuer aux choses communes, il est à noter qu'il s'agit d'une servitude prévue par l'Acte de Base ; les occupants doivent par conséquent permettre, dans cette éventualité, le passage d'une terrasse à l'autre.

Les cloisons de séparation doivent pouvoir être ouvertes aisément en cas d'urgence (incendie), mais aussi lors de travaux aux choses communes. Elles doivent par conséquent rester bien dégagées.

Chaque propriétaire ou occupant doit s'assurer que les cloisons de séparation des terrasses soient toujours soigneusement entretenues. Les propriétaires et occupants doivent dès lors veiller à leur entretien régulier ou au remplacement si nécessaire.

A défaut, après les avoir avisés par lettre recommandée et/ou courriel avec accusé de réception, le Syndic peut faire effectuer des travaux d'entretien urgents aux frais du propriétaire.

### **1.10. DALLES DE TERRASSE**

L'occupant veillera à ce qu'elles soient à tout moment bien équilibrées, à défaut, elles sont souvent bruyantes lorsqu'on y marche. Afin d'y remédier, il est conseillé d'y faire placer des morceaux de caoutchouc ou de mousse aux endroits ad hoc.

### **1.11. BALUSTRADES**

Les propriétaires et occupants signaleront au Syndic toute anomalie/attaques manifestes de rouille qu'ils constateraient aux ferronneries des balustrades.

Comme déjà stipulé plus haut dans les principes généraux, l'harmonie de l'aspect extérieur de l'immeuble doit de tout temps être préservée.

Dès lors, aucun objet visible ne pourra être suspendu aux balustrades, et ce tant côté intérieur qu'extérieur.

### **1.12. JARDINIÈRES**

Si elles ne sont pas utilisées, doivent être recouvertes, soit de dalles, soit d'un plancher afin d'éviter e.a. toute nidification de pigeons et propagation de poussières terreuses par grand vent. Il convient de veiller également, lors des nettoyages ou de l'arrosage des plantes, à ce que de l'eau ne soit pas projetée ni ne déborde hors des terrasses ou ne coule le long des tuyaux de descente, ceci afin d'éviter des salissures aux ciels de terrasses et éclaboussements des vitres à l'étage en dessous et/ou voisin.

En cas de débordement des vides sous dalles qui pourraient provoquer des désagréments, il y a lieu de déboucher les avaloirs conduisant les eaux résiduaires et les boues (pluie, nettoyages, arrosages) vers les descentes qui les collectent.

### **1.13. TENTES SOLAIRES**

Il est loisible aux copropriétaires d'installer des tentes solaires de couleur écru (blanc cassé) ou orange. Le Syndic pourra donner le cas échéant les informations requises.

### **1.14. SECHAGE DU LINGE**

Comme déjà stipulé, il n'est pas permis de faire sécher du linge sur les terrasses, que ce soit du côté avant, arrière ou latéral de l'immeuble.

Par contre il est possible aux occupants de l'immeuble de faire sécher leur linge à un endroit bien précis pourvu de cordes à linge et situé au rez-de-chaussée de l'immeuble. Cet emplacement sera indiqué par le concierge.

### **1.15. HALLS D'ENTREE**

Chacun est tenu de fermer soigneusement toutes les portes et de ne pas permettre l'accès de l'immeuble aux personnes qui lui sont inconnues.

Il conviendra aussi, et surtout par grand vent, de refermer la porte d'entrée du rez-de-chaussée, en façade. Quand elle n'est pas en position verrouillée, la dépression d'air entre les différents dégagements alourdit l'ouverture de la porte d'accès au sas ascenseurs

### **1.16. VALVES**

Les avis concernant la copropriété seront affichés par le Syndic aux valves situées dans les locaux boîtes aux lettres, à l'entrée de l'immeuble et éventuellement dans les ascenseurs.

Les autres avis seront affichés aux valves qu'après approbation par le Syndic.

#### **1.17. PUBLICITE**

Sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, il n'est pas permis de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune affiche ne peut être placée aux fenêtres des étages, ni aux balustrades, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages

#### **1.18. PLAQUETTES NOMINATIVES**

L'apposition sur la porte du lot privatif d'une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant est autorisée. Dans le hall d'entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les noms et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale et elles seront commandées par le Syndic.

#### **1.19. OUUVRE-PORTE ELECTRIQUE**

Par mesure de sécurité, il est instamment demandé aux occupants de s'assurer de l'identité du visiteur, avant d'actionner l'ouvre-porte. Ceci s'applique surtout pour les occupants qui ne disposent pas du système de vidéo.

Dans le même ordre d'idées, il ne faut jamais autoriser un inconnu ou quelqu'un, qui ne s'est pas clairement identifié à franchir derrière vous les portes d'accès au sas des ascenseurs. Il faut leur demander de s'annoncer par parlophone à la personne chez laquelle il désire se rendre.

#### **1.20. REVETEMENT DE SOL**

Le sol de plusieurs appartements est parfois encore recouvert de dalles et/ou de parquet sans sous-couche de qualité en liège ou caoutchouc. Ces revêtements étant plus sonores, les bruits divers sont plus perceptibles et ce qui peut éventuellement créer des nuisances sonores pour les appartements du dessous si aucune mesure n'est prise pour y remédier.

En cas de remplacement du revêtement de sol, il est obligatoire de placer une sous-couche de qualité atténuant les nuisances sonores pour les voisins.

Les occupants de ces appartements devront prêter une attention particulière à ne pas créer de nuisances sonores pour leurs voisins de par leurs allées et venues dans l'appartement, de par les déplacements de meubles ou chaises, etc.... et feront encore plus particulièrement attention à éviter tout bruit d'impact.

Ils mettront immédiatement tout en œuvre pour y remédier si leurs voisins se plaignent.

#### **1.21. BAIES VITREES/CHASSIS COULISSANTS**

Il faut éviter leur ouverture ou fermeture rapide et brutale plusieurs fois par jour et certainement à l'arrière pendant les heures de la sieste et entre 22h00 et 7h00.

Si, pour la fermeture, il faut enclencher le coulissant, il n'est pas nécessaire de le faire avec violence. Une pression sur le châssis à 10 ou 8 cm de la fermeture permet de le faire descendre dans son logement et de garantir l'étanchéité.

A noter qu'il est recommandé de ne pas retenir le châssis par la poignée car cela endommage le mécanisme

#### **1.22. FENETRES, PORTES-FENETRES, CHASSIS ET VITRES**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, leurs vitres, sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombants, en voile suisse ou similaire, de teinte écrue, sur toute leur hauteur et largeur. Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres ceux-ci seront de couleur neutre (côté visible de la rue).

Des lampes de couleur et/ou clignotantes très visibles de l'extérieur ou des guirlandes ne pourront être placées aux fenêtres que pendant les fêtes de fin d'année.

Toutefois, afin de maintenir une parfaite harmonie à l'immeuble la couleur, le style, le modèle et les matériaux des fenêtres, portes-fenêtres et châssis ne pourront être modifiés sauf approbation de l'assemblée générale.

### **1.23. SANITAIRES: BAINS, DOUCHES, CHASSES DE WC**

Il faut éviter leur utilisation entre 23h00 et 06h00 du matin (08h00 les dimanches et jours fériés).

Il convient de veiller à l'entretien régulier du réservoir de la chasse de WC: à défaut, c'est souvent la cause d'une consommation d'eau importante et coûteuse pour l'occupant, mais surtout d'écoulements continus très perturbants pour les occupants situés aux étages inférieurs.

Il faudra également veiller à l'entretien régulier des joints sur le pourtour supérieur de la baignoire ou du bac de douche; de même, sous la baignoire, à l'étanchéité des tuyaux de décharge, ces deux points étant souvent à l'origine de sinistres « dégâts des eaux » dans l'appartement ou les appartements situés aux étages inférieurs.

Conduites bouchées :

Les conduites ou égouts bouchés peuvent occasionner de sérieux dégâts.

Il n'est dès lors pas permis de vider du potage, de la nourriture, de la graisse ou de l'huile via les lavabos ou toilettes.

Les frais de débouchage éventuels seront à charge du propriétaire mis en cause.

### **1.24. ROBINETTERIE**

Il convient de veiller au bon entretien de la robinetterie et de la réparer surtout lorsque, prélevant de l'eau, des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations.

### **1.25. VANNES D'ARRÊT-COMPTEURS**

Les vannes d'arrêt (chauffage et eau) et les compteurs d'eau (chaude et froide) se trouvent dans l'armoire de droite, sur le palier.

Les compteurs (gaz et électricité) et le coffret contenant les disjoncteurs (fusibles) se trouvent dans l'armoire de gauche sur le palier.

En cas d'intervention, il faudra veiller à ne pas fermer les vannes et compteurs de l'appartement voisin.

### **1.26. GRILLES DU CHAUFFAGE**

Les grilles du chauffage sont une vraie source de nuisances sonores quand elles ne sont pas manipulées avec le plus grand souci de ne pas déranger, essentiellement pour les occupants du niveau inférieur.

Il est possible de les manipuler (soulever ou enlever) sans que cela ne s'entende; il est néanmoins conseillé d'éviter leur manipulation entre 22h00 et 7h00 ainsi que pendant l'heure de la sieste.

### **1.27. TRAVAUX DE RENOVATION**

Dans le cadre d'une relation de bon voisinage il est recommandé d'avertir les voisins avec un préavis confortable de l'importance et de la durée des travaux à réaliser.

Tous les travaux, quels qu'ils soient et générateurs de bruits tels que démolitions, forages, percussions, raclages de tapis-plain, papiers-peints, etc... , doivent être effectués en semaine, entre 07h30 et 18h00, avec interruption le midi, entre 12h00 et 13h00.

Ils ne peuvent être effectués les dimanches et jours fériés.

Il est suggéré de mentionner ces contraintes dans le cahier des charges à négocier avec l'entrepreneur ou le corps de métier.

Il est strictement interdit de percer des murs porteurs ou de réaliser des saignées dans les plafonds ou dans les colonnes en béton. Pour les autres travaux importants comportant notamment de la démolition, le déplacement ou le percement de nouvelles portes, etc... une description détaillée de ceux-ci avec soumission d'un plan doit au préalable être soumis pour approbation au Syndic qui en avisera le Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété se réserve le droit de vérifier à tout moment sur place l'étendue des travaux si elle l'estime nécessaire.

Les débris, détritiques (ex. plâtre, briques, ciment, déchets de tapis, etc...) ou autres ne peuvent être déposés dans les poubelles-containers de tri situés dans le garage. Ils seront obligatoirement évacués par l'entreprise responsable des travaux et ne pourront être stockés que très temporairement sur les terrasses, ceci sous la responsabilité du propriétaire. Ils devront être évacués par l'extérieur du bâtiment via un lift.

Les appareils ménagers hors d'usage : lave-vaisselle, lessiveuse, frigos, etc... devront être emportés par le fournisseur du nouveau matériel installé à moins qu'il ne soit fait appel, par l'occupant, à un enlèvement spécial de BRUXELLES PROPRETE +32 800 98 181.

Les travaux d'entretien des lots privatifs touchant à l'harmonie de l'immeuble, e.a. les cloisons séparant les terrasses, devront être exécutés par les propriétaires dans un délai court afin que l'aspect extérieur de l'immeuble ne puisse en pâtir.

A défaut, ces travaux (nettoyage ou remplacement) seront effectués aux frais du propriétaire par le Syndic après envoi d'un courrier recommandé et/ou courriel avec accusé de réception.

Pendant les travaux, le propriétaire doit permettre au Syndic d'accéder à l'appartement.

Quelques points d'attention pendant les travaux :

- L'utilisation de l'ascenseur est autorisée uniquement pour le transport de petit matériel qui ne risque pas d'endommager la cabine.
- Si des petits matériaux sont par les escaliers et via les couloirs, des mesures nécessaires doivent être prises pour éviter de rayer le sol ou les murs. Si nécessaire, les murs et les sols doivent être protégés localement.
- L'ascenseur devra tout de même être entièrement protégé pendant toute la durée des travaux.
- Les parties communes doivent être soigneusement nettoyées tous les soirs, en particulier, le(s) ascenseur(s), le hall d'entrée et le couloir du -1, à défaut des frais de nettoyage supplémentaires seront facturés au propriétaire.
- A noter que tous les interphones ou vidéophones du bâtiment sont connectés en boucle au panneau des sonnettes situé dans le hall d'entrée; le déplacement de ces appareils peut compromettre le bon fonctionnement des appareils des autres appartements. Si des modifications sont apportées à cette installation, le propriétaire-responsable supportera les coûts de réparation liés à la remise en état de l'installation générale.

#### **1.28. LES TRAVAUX QUI ONT UN EFFET SUR LES INSTALLATIONS COLLECTIVES**

Si des travaux peuvent porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et au fonctionnement de l'immeuble il est requis d'obtenir l'approbation de l'assemblée générale.

#### **1.29. PALIERS SEMI-PRIVATIFS**

Le palier donnant accès à l'ascenseur bien que «partie commune» est à usage privatif et est donc à usage exclusif de l'occupant de l'appartement qu'il dessert.

Il doit toujours être libre de tout objet car il peut être emprunté par les occupants de l'appartement voisin si leur ascenseur est hors service. Dans ce cas, les voisins veilleront à fermer les portes palières.

Le palier semi-privatif doit toujours être bien entretenu et nettoyé par l'occupant de l'appartement.

Ce palier ne peut en aucun cas servir de débarras ou d'endroit de rangement. Il ne sert pas à y entreposer des objets (notamment bacs boissons, vélos, trottinettes, etc. Il peut par contre être garni d'objets décoratifs : tableaux ou bibelots.

La porte de cuisine donnant sur ce palier ne peut en aucun cas rester ouverte en vue d'évacuer les odeurs de cuisson. La hotte sera utilisée à cet effet et le propriétaire veillera à son bon fonctionnement.

#### **1.30. ASCENSEURS**

Les ascenseurs doivent être utilisés suivant les règles d'usage. En cas de surcharge ou en cas de mouvements non habituels, la cabine risque alors de s'immobiliser, presque toujours entre deux étages, obligeant à un appel de dépannage.

En cas d'arrêt accidentel de l'ascenseur entre deux étages (pannes ou fausses manœuvres), il faut appuyer sur le bouton d'alarme ou d'appel de la centrale de la société d'ascenseurs. Ce système de liaison directe avec la centrale de dépannage interviendra pour dégager le passager.

Il n'est pas permis d'introduire dans les ascenseurs des voitures d'enfants, vélos et autres objets ou meubles susceptibles d'endommager les parois ou de bloquer le fonctionnement de l'ascenseur.

Il est demandé aux occupants d'immédiatement nettoyer l'ascenseur s'ils ont sali (par exemple aiguilles de sapin de Noël, liquides, poils ou excréments d'animaux, etc.).

### **1.31. INTERDICTION DE FUMER**

Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble : halls, couloirs des caves et étages, ascenseurs, galerie des garages , etc...

Il sera également demandé que les fumeurs veillent à ce que l'odeur de fumées ne passe pas par la ventilation des salles de bains ou via les terrasses voisines et dès lors jusque dans les pièces de vie lorsque les fenêtres de l'appartement voisins sont ouvertes.

### **1.32. FEUX OUVERTS**

Toute personne qui fait usage du feu ouvert a l'obligation de faire ramoner la partie privative de la cheminée au moins une fois par an.

Le Syndic veillera à envoyer un message une fois par an mais, à défaut, il appartient au propriétaire ou à l'occupant de prendre contact avec le Syndic à ce sujet car c'est lui qui assumera la responsabilité finale de l'exécution de cette obligation.

### **1.33. COMPTEURS ELECTRONIQUES DE PASSAGE D'EAU ET REPARTITEURS ELECTRONIQUES**

Les appartements sont équipés de compteurs électroniques de passage d'eau et tous les radiateurs/convecteurs sont équipés de répartiteurs de chauffage électroniques.

Le propriétaire est responsable du bon fonctionnement de ces appareils privatifs et devra signaler tout dysfonctionnement immédiatement au Syndic.

Par conséquent, le propriétaire est tenu de faire remplacer ses compteurs/répartiteurs si nécessaire, en informant le Syndic.

### **1.34. TRI SELECTIF DES DECHETS**

Bruxelles-propreté requiert des habitants de l'agglomération le tri sélectif des déchets comme suit :

#### Déchets alimentaires

Les déchets alimentaires seront triés et déposés dans les containers oranges dans un sac orange hermétiquement fermé pour éviter notamment odeurs et salissures dans les ascenseurs, couloirs et dans le container orange.

#### Déchets résiduels

Les déchets résiduels seront triés et déposés dans les containers noirs dans un sac hermétiquement fermé pour éviter notamment odeurs et salissures dans les ascenseurs, couloirs et dans le container noir.

#### Tri du papier et carton

Les papiers et cartons devront être déposés dans les containers jaunes

Il ne faut pas y jeter les boîtes en carton non dépliées, mais ils doivent toujours être pliés à plat avant de les jeter dans le container jaune; personne n'est préposé à les déplier et/ou à les compacter sinon celui qui les dépose.

#### Déchets de verre

Les verres blancs et de couleur seront déposé dans le container vert foncé.

#### PMC

Bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques et cartons à boissons (tetrapack) seront déposés dans les containers bleus.

Tous les containers sont situés dans les différents coins du garage.

### **1.35. DECHETS ENCOMBRANTS ET AUTRES DECHETS**

Sauf accord préalable du concierge, il n'est pas permis de descendre et déposer, près des containers de tri sélectif, des objets qui ne sont pas ramassés par les camions poubelles tels que les objets encombrants, les appareils ménagers hors d'usage, les meubles, les matelas, etc...

En effet tous les déchets encombrants ou autres déchets, que ce soit graisse des friteuses ou graisses liquides, appareils électroménagers, meubles, matelas doivent être déposés par les occupants à la déchetterie.

Un enlèvement particulier peut également être demandé par l'occupant lui-même à BRUXELLES PROPRETE, ☎ +32 800 98 181. La déchetterie de Woluwe-Saint-Pierre est située Val des Seigneurs 46.

Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes de l'immeuble.

Les objets n'étant pas prévu pour les containers noirs, jaunes, bleus ou oranges ne peuvent être déposés dans les parties communes de l'immeuble (même auprès des containers poubelle) ; Ces objets encombrants (par ex : matelas, sommier, valises, appareil ménager, etc... ) devant être déposés à la déchetterie.

### **1.36. ANIMAUX DE COMPAGNIE**

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne pourront se trouver dans les parties communes de l'immeuble qu'accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

Les animaux criards, malodorants et dangereux, les animaux exotiques, les insectes, les reptiles et les grands animaux ne sont pas autorisés dans l'immeuble ni dans les appartements.

Les propriétaires des chiens en particulier veilleront impérativement à ce que leur chien ne fasse pas leurs besoins dans le jardin de la copropriété, ni dans d'autres endroits communs (ascenseurs, etc...)

Les occupants qui possèdent un chat prendront toutes dispositions pour qu'il ne puisse passer d'une terrasse à l'autre et pénétrer dans un appartement voisin.

Le Conseil de Copropriété, à la majorité des voix, pourra retirer la tolérance concernant l'un ou l'autre de ces animaux, dont la présence serait source d'inconvénients ou de troubles pour le voisinage.

Les promeneurs de chiens, même si ceux-ci sont tenus en laisse, s'interdiront, à moins d'y être invités, de pénétrer dans un ascenseur déjà occupé.

### **1.37. PIGEONS**

Les fientes de pigeons sont vectrices de maladies, de salissures et de dépréciations. Les occupants doivent prendre toutes les mesures afin de dissuader leur venue et de les empêcher de se poser sur les terrasses et sur les balustrades ainsi que de nicher sur les terrasses, dans les jardinières, sous les dalles des terrasses ou dans l'interstice entre les cloisons séparant les terrasses.

Tenant compte des dégâts et des nuisances qu'ils occasionnent, il est strictement interdit de les nourrir ou de leur donner à boire; ceci vaut tant pour les terrasses que pour l'esplanade.

Chaque occupant vérifiera très régulièrement qu'un aucun nid ne se trouve entre les séparations des terrasses.

Pour rappel, les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement en permanence doivent s'organiser pour un nettoyage régulier de leurs terrasses ainsi que des interstices entre les cloisons de séparation.

A défaut, après les avoir avisés par lettre recommandée et/ou courriel avec accusé de réception, le Syndic peut faire effectuer ces travaux urgents d'entretien aux frais du propriétaire.

Le concierge pourra également être mandaté par le Syndic pour vérifier l'état d'entretien de toutes les terrasses de l'immeuble.

### **1.38. VOITURES D'ENFANTS**

Un emplacement spécial est réservé au rangement de voitures d'enfants, landaus, etc... dans le hall d'entrée du n° 370 et également du n° 372. Une clef d'accès peut être demandée au Syndic.

### **1.39. VELOS**

Les vélos seront obligatoirement remisés dans le box de garage privé ou dans le local vélo qui est à la disposition des occupants de l'immeuble.

Ils ne seront donc pas déposés dans les appartements (afin d'éviter des dégâts aux ascenseurs), sur les terrasses ou contre la façade de l'immeuble.

Une clef d'accès du local-vélo peut être demandée au Syndic.

Pour rappel, les occupants veilleront à ce que les vélos non-utilisés régulièrement n'encombrent pas le local-vélo.

#### **1.40. BOXES DE GARAGE**

Chaque box privé est pourvu d'un volet. Pour des raisons de sécurité, ce dernier doit être abaissé en permanence et fermé à clef, que le véhicule soit ou non dans le garage. En effet tout habitant de l'immeuble doit pouvoir gagner le premier sous-sol (tri sélectif ou entrée/sortie piétonnières) et y circuler sans avoir à craindre d'y rencontrer un intrus qui aurait pu se dissimuler dans un box resté ouvert.

Les boxes de garage ne peuvent être affectés à un usage commercial.

Les boxes ne peuvent être donnés en location qu'à des occupants de l'immeuble.

On ne peut y introduire des produits volatils ou gazeux et/ou dangereux.

Les véhicules fonctionnant au gaz (LPG/CNG) ne sont pas autorisés dans le garage.

A noter :

- Aucun véhicule (voiture, moto, vélo, ou autre) ne peut être stationné dans les parties communes
- Il n'est pas permis d'abandonner un véhicule sur l'aire de manœuvre.
- La sortie des garages s'effectue par la Rue au Bois et l'entrée par l'Avenue des Grands Prix.
- Les phares doivent être allumés et la circulation doit s'effectuer en respectant le sens giratoire marqué par les flèches au sol.
- Il n'est pas permis d'utiliser l'eau des parties communes pour nettoyer sa voiture ni dans le garage commun ni dans son box de garage

Les boxes de garage ne peuvent contenir d'appareils électro-ménagers reliés au circuit électrique.

Les propriétaires ou usagers d'un box de garage qui souhaitent y installer un appareil électro-ménager sont tenus de faire installer à leurs frais un compteur de passage et en informer le Syndic.

#### **1.41. INTERDICTION DE RECHARGER LES VOITURES ELECTRIQUES DANS LE GARAGE (FULL ELECTRIQUE ET HYBRIDES)**

Il est formellement interdit de recharger les véhicules électriques (full électriques ou hybrides) sur les prises des boxes de garage, d'une part pour des raisons de sécurité et de prévention incendie, d'autre part car la consommation électrique des garages est commune.

#### **1.42. LOCATAIRES**

Le copropriétaire peut donner sa propriété en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions des statuts de l'immeuble et du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Le Syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications aux Statuts et au Règlement d'Ordre Intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

#### **1.43. VENTE – LOCATION : APPARTEMENTS, GARAGES**

Les appartements mis en vente ou en location peuvent être affichés à la demande du propriétaire et par les soins du Syndic, au tableau d'affichage (valves) se trouvant à l'entrée de la propriété.

La mise en location ou vente d'un box de garage peut s'annoncer par une affiche apposée sur la porte du garage concerné.

Les propriétaires qui donnent leur appartement en location sont priés d'insérer une clause dans leur bail, soit lors de sa conclusion, soit lors de son renouvellement s'il s'agit d'un bail ancien, qui fera référence aux prescriptions des Statuts de l'immeuble et du présent Règlement d'Ordre Intérieur; le locataire reconnaîtra qu'il a pu prendre connaissance de ces deux documents et qu'il s'engage à s'y soumettre.

#### **1.44. INTERDICTION DE METTRE EN LOCATION OU SOUS-LOCATION DE TYPE AIRBNB/AIS**

Il est interdit de mettre les appartements en location ou en sous-location de type AirBNB ou similaire, et ceci pour la totalité ou partie de l'appartement.

Il est également interdit de donner le bien en location via une agence immobilière à vocation sociale.  
Il est demandé aux propriétaires de rajouter cette clause dans les baux de location et d'en informer leurs locataires.

#### **1.45. EMMENAGEMENTS /DEMENAGEMENTS**

Il doit obligatoirement être fait appel à une firme spécialisée, qui doit faire usage d'un élévateur et ce, quel que soit l'étage de destination.

Le Syndic sera informé quelques jours à l'avance de la date à laquelle un emménagement/déménagement aura lieu. Les déménageurs devront suivre les directives qui leur seront éventuellement données par le concierge et/ou par le Syndic.

Afin de ne pas endommager les cabines d'ascenseur, l'usage des ascenseurs est interdit, sauf par les déménageurs pour se rendre ou quitter l'appartement concerné.

L'emménagement/déménagement n'est autorisé qu'en semaine, le samedi y compris (dimanche et jours fériés exclus) entre 08h00 et 18h00.

Ils ne pourront commencer après 17h00 du 1<sup>er</sup> avril au 30 septembre et après 15h00, du 1<sup>er</sup> octobre au 31 mars et devront être achevés pour 19h00, heure à laquelle l'esplanade devra être dégagée.

Les emménagements/déménagements se font sous la seule responsabilité du propriétaire, quitte à ce que ce dernier se retourne, le cas échéant, contre son locataire ou l'entreprise responsable en cas de dommages ou d'infractions obligations ici rappelées.

Pour tous emménagements/déménagements une indemnité forfaitaire de 125€ sera réclamée. Cette indemnité est destinée à couvrir les différents désagréments et nuisances subis par la copropriété, à l'exclusion des éventuels dégâts causés.

#### **1.46. INTERDICTION DE DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES ET AUTRES**

Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou inconfortables ne peut exister dans l'immeuble, sauf accord exprès de l'assemblée générale et moyennant les éventuelles autorisations administratives requises.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privés, aucun détritrus en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

#### **1.47. DEGATS AUX PARTIES COMMUNES**

Les occupants doivent respecter les parties communes; toutes les dégradations aux parties communes (intérieures et extérieures) seront portées à charge de leur auteur.

Tout copropriétaire ou locataire, occupant ou visiteur à l'origine d'un sinistre doit se faire connaître auprès du concierge et/ou du Syndic.

Le Règlement d'Ordre Intérieur est rédigé dans les langues officielles d'application en région bruxelloise. La langue française est choisie comme langue usuelle de la copropriété (PV 28/3/2011).

Il appartient également aux propriétaires de faire en sorte que les dispositions de ce Règlement d'Ordre Intérieur soient bien comprises et respectées par leur(s) locataire(s). Le cas échéant, il leur appartient de faire traduire ce règlement d'ordre intérieur à leurs propres frais.

#### **1.48. RESPECT DU ROI -SANCTIONS**

En cas de non-respect de tous les points ci-dessus, le Syndic a mandat pour introduire une action en justice.

Avant l'envoi d'une mise en demeure, la procédure suivante pourra être appliquée :

1<sup>er</sup> envoi par pli ordinaire au contrevenant et/ou propriétaire : 0€

1 <sup>er</sup> rappel par pli ordinaire au contrevenant et/ou propriétaire :	15€
2 <sup>ème</sup> rappel par pli ordinaire au contrevenant et/ou propriétaire :	25€
Dernier rappel par pli recommandé avant mise en demeure :	30€

#### **1.49. DISPOSITIONS GENERALES PAR RAPPORT AUX COPROPRIETES**

Les copropriétés sont gérées par la Loi, les statuts et le Règlement d'Ordre Intérieur.

Pour ce qui concerne la Loi sur les Copropriétés, il s'agit des articles 3.78 et suivants (ancien articles 577-3 et suivants) du Code Civil.

Ces dispositions sont de droit impératif; cela signifie qu'aucun écart ne peut être fait.

S'il y a des dispositions dans le présent ROI ou dans les Statuts qui ne sont pas conformes à la loi, elles sont présumées être automatiquement remplacées par les dispositions légales correspondantes (à partir de la date d'entrée en vigueur de la loi).

Les Statuts sont composés de 2 parties:

1. L'acte de base qui contient la description de la copropriété avec répartition en «lots» et les quotas ou parts qui lui sont attribués. Les lots sont des appartements, des studios, des caves (avec quotas ou actions), des boxes garages, des bureaux, ...

L'acte de base définit également ce qui est commun et ce qui est privatif.

2. Le Règlement de Copropriété qui définit les droits et obligations de chaque copropriétaire en ce qui concerne les espaces privés et communs. C'est également dans cette partie des statuts que le mode de répartition des charges communes est fixé et que les sanctions en cas de paiement tardif des contributions aux frais ou charges communes sont déterminées.

Le Règlement d'Ordre Intérieur contient les règles de vie, ainsi qu'une explication des dispositions légales concernant le fonctionnement de la copropriété.

L'acte de Base et le Règlement de Copropriété (les Statuts donc) sont opposables à tous les copropriétaires, locataires, occupants et/ou résidents existants et futurs, puisqu'ils doivent être transcrits au Bureau Sécurité Juridique (anciennement bureau des hypothèques) afin que tout le monde puisse officiellement en prendre connaissance.

Le Règlement d'Ordre Intérieur doit être respecté par tous les propriétaires et/ou occupants de l'Epsom.

Les décisions des assemblées générales doivent être enregistrées par le Syndic dans un registre situé au siège de l'association des copropriétaires et/ou à l'endroit indiqué aux valves de l'immeuble. Ce registre peut être consulté sur place et gratuitement par toute personne intéressée. Les PV des assemblées générales sont également consultables sur le site web suivant : <https://www.lamy-belgium-uccl.be/ecoweb/index.php>

# EPSOM REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

## ENGAGEMENT DE RESPECT

Je soussigné .....

- occupant de l'appartement n°
  
- occupant du garage n°

de la Résidence Epsom, Rue au Bois 370/372 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre reconnaît avoir reçu un exemplaire de l'Édition 2024 du Règlement d'Ordre Intérieur de l'immeuble et m'engage à en respecter les dispositions et à les faire respecter par mes visiteurs.

Fait à Woluwe-Saint-Pierre, le

Signature

## TABLE DES MATIERES

A.	OBLIGATIONS LEGALES	2
1.	ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	2
1.1.	Pouvoirs	2
1.2.	Composition - Assistance – Indivision	2
1.3.	Procurations – Restrictions	2
1.4.	Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	3
1.5.	Convocations	3
	1.5.1. Principes	3
	1.5.2. Délais et modes d'envoi	3
	1.5.3. Adresse de convocation	3
	1.5.4. Syndic et Syndic provisoire	3
	1.5.5. Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour	3
	1.5.6. Frais	3
1.6.	Ordre du jour	4
1.7.	Constitution de l'assemblée	4
1.8.	Présidence - Secrétaire - Première présidence - Feuille de présences	4
1.9.	Candidature à la présidence ou à la fonction de secrétaire	4
1.10.	Délibérations	4
	1.10.1. Droit de vote	4
	1.10.2. Quorum de présence - Deuxième assemblée	4
	1.10.3. Règles de majorité	5
1.11.	Considérations pratiques	6
1.12.	Vote par écrit	6
1.13.	Procès-verbaux – Consultation	6
1.14.	Montant des marchés	7
2.	NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC	7
2.1.	Nomination	7
2.2.	Contrat écrit	7
2.3.	Durée du mandat	7
2.4.	Engagement du Syndic	7
2.5.	Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire	7
2.6.	Publicité	7
2.7.	Responsabilité – Délégation	8
2.8.	Pouvoirs	8
2.9.	Rémunération	9
2.10.	Modalités de fin de sa mission	9
3.	CONSEIL DE COPROPRIETE	10
3.1.	Constitution	10
3.2.	Mission légale	10
3.3.	Composition	10
3.4.	Candidature	10
3.5.	Nomination	10
3.6.	Durée du mandat	10
3.7.	Exercice de sa mission	10
3.8.	Réunion - Convocation - Procuration - Délibération - Procès-verbal	11
3.9.	Autre mission - Délégation	11
3.10.	Rapport annuel	11
3.11.	Autres initiatives du conseil de copropriété	11
3.12.	Assurance-responsabilité Civile des membres du conseil de copropriété	11
4.	COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	11
4.1.	Désignation	11
4.2.	Candidature	12
4.3.	Compétences - Mission – Rapport	12
4.4.	Assurance responsabilité Civile du Commissaire aux Comptes	12
5.	OPPOSABILITE	12
B.	DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN	13
1.	REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	13
1.1.	Principes généraux de la jouissance des parties privatives	13
1.2.	Tranquillité	14
1.3.	Nettoyage des parties communes	14

1.4.	Aspect extérieur de l'immeuble	14
1.5.	Esplanade	14
1.6.	Appareils multimédia (TV, radio, ordinateur, Ipad, etc...), instruments de musique, téléphones...	15
1.7.	Terrasses	15
1.8.	Terrasses et ouverture des porte-fenêtres	15
1.9.	Cloisons de séparation des terrasses	16
1.10.	Dalles de terrasse	16
1.11.	Balustrades	16
1.12.	Jardinières	16
1.13.	Tentes solaires	16
1.14.	Séchage du linge	16
1.15.	Halls d'entree	16
1.16.	Valves	16
1.17.	Publicité	17
1.18.	Plaquettes nominatives	17
1.19.	Ouvre-Porte électrique	17
1.20.	Revêtement de sol	17
1.21.	Baies vitrées/châssis coulissants	17
1.22.	Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres	17
1.23.	Sanitaires: Bains, douches, chasses de wc	18
1.24.	Robinetterie	18
1.25.	Vannes d'arrêt-compteurs	18
1.26.	Grilles du chauffage	18
1.27.	Travaux de rénovation	18
1.28.	Les travaux qui ont un effet sur les installations collectives	19
1.29.	Paliers Semi-Privatifs	19
1.30.	Ascenseurs	19
1.31.	Interdiction de fumer	20
1.32.	Feux Ouverts	20
1.33.	Compteurs électroniques de passage d'eau et répartiteurs électroniques	20
1.34.	Tri sélectif des déchets	20
1.35.	Déchets encombrants et autres déchets	20
1.36.	Animaux de compagnie	21
1.37.	Pigeons	21
1.38.	Voitures d'enfants	21
1.39.	Vélos	21
1.40.	Boxes de garage	22
1.41.	Interdiction de recharger les voitures électriques dans le garage (full électrique et hybrides)	22
1.42.	Locataires	22
1.43.	Vente – Location : Appartements, Garages	22
1.44.	Interdiction de mettre en location ou sous-location de type AirBNB/AIS	22
1.45.	Emménagements /Déménagements	23
1.46.	Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres	23
1.47.	Dégâts aux parties communes	23
1.48.	Respect du ROI -sanctions	23
1.49.	Dispositions générales par rapport aux copropriétés	24

