

Règlement général de copropriété.

N° d'entreprise: 0848.234.217

Règlement général de copropriété du domaine Relax-Meuse

Chapitre 1 : Exposé général.

Article 1 : Statut de l'immeuble.

En vertu de la faculté qui en est donnée dans l'article 557bis du code civil, il est établi comme suit le statut du domaine pré-décrit, réglant tout ce qui concerne la division, la copropriété, l'entretien du domaine, et éventuellement, la reconstruction des ouvrages qui s'y trouvent.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent, en tant que statut réel, à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immeubles, à défaut d'accord unanime des copropriétaires ; lequel statut réel sera opposable aux tiers, par la transcription à la conservation des Hypothèques de Dinant.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre arrêté pour valoir entre toutes les parties et leurs héritiers, successeurs, ayants droit et ayants cause à tous titres, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du domaine, et aux détails de la vie en commun ; lequel règlement, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il détermine.

Chapitre 2 : Statut réel du Relax-Meuse.

SECTION 1 : COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

Article 3.

Le domaine est constitué de parties privatives (dénommées parcs), dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive, et de parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires privatifs, chacun pour une fraction, et de parties communes spéciales, dont la propriété appartiendra indivisément à une partie des propriétaires privatifs, chacun pour une fraction.

Article 4.

Les parties communes ordinaires sont divisées en deux mille six cent cinquante millièmes, attribuées pour dix/deux mille six cent cinquante millièmes à chacun des deux cent soixante-cinq parcs, tels qu'ils sont repris au plan annexé à l'acte de base.

Les parties communes spéciales sont divisées en deux mille cent septante millièmes, attribuées pour dix/deux mille cent septante millièmes à chacun des deux cent dix-sept parcs appartenant à monsieur et madame Rifon, ou appartenant en propre à monsieur Rifon.

Article 5.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des propriétés privatives, notamment par suite de transformations ou modifications quelconques qui seraient faites dans une partie quelconque du domaine, ou par suite de toute autre circonstance hormis le morcellement, effectué en application du dernier alinéa du chapitre de l'acte de base y relatif ; la ventilation attributive de deux mille six cent cinquante millièmes et, éventuellement, de deux mille cent septante millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des propriétaires, prise à l'unanimité des voix.

Article 6 : Détermination des parties communes.

- A) Les parties communes ordinaires du domaine comportent tout d'abord, la présente énumération étant énonciative et non limitatives :
- Les conduites d'eau souterraines, installées par les actuels propriétaires, comme indiqué au plan annexé à l'acte de base.
 - Le parc n° 4 (quatre), avec puits, pompe, bureau, et accessoires.
 - Les points d'eau.
 - Les chemins de desserte.

Règlement général de copropriété.

En outre et en général, les parties communes comportent toutes les parties du domaine qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre bien privé, ou que la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre répute communes.

- B) Les parties communes spéciales comportent exclusivement les W.C. et canalisations d'égouts se trouvant sur les deux cent dix-sept parcs, propriété de monsieur et madame Rifon.

Article 7 : Détermination des parties privatives.

Chaque propriété privative comprend le terrain, à l'exclusion de tout ce qui est réputé partie commune et/ou partie commune spéciale et se trouvant, en sous-sol ou en superficie, sur la partie privative, ou pouvant empiéter sur cette partie privative.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son parc privé, dans les limites fixées par le présent règlement, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre leur sécurité et leur tranquillité.

Chacun pourra aménager, comme il l'entend, son parc privé, à la condition que le travail ne nuise pas à la copropriété et sous sa responsabilité en cas d'affaissement, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui seraient la conséquence, directe ou indirecte, pour les parties communes et les biens des autres propriétaires.

Il est permis à un propriétaire de diviser son parc en plusieurs biens privés, à condition que l'acte d'aliénation contienne aliénation d'un nombre de quotités de parties communes et de parties communes spéciales proportionnel à la contenance cédée, sans pouvoir être inférieure à deux ares, et à la condition aussi de se conformer à l'article 26 ci-après.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs parcs privés, aucune modification aux choses communes, sauf se conformer aux dispositions de l'article suivant ; il est notamment interdit aux propriétaires des parcs de faire quoi que ce soit, en vue de desservir un autre bien que leur parc en eau potable, amenée par les conduites en copropriétés.

Article 8 : Modification aux parties communes.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts de la totalité des voix du domaine, lorsqu'il s'agit des parties communes ordinaires, et des trois quarts de la totalité des voix de tous les copropriétaires des parties communes spéciales, lorsqu'il s'agit de travaux à exécuter à celles-ci.

Toutefois, les travaux de modification aux choses communes se trouvant dans les parties privatives pourront être exécutés par les propriétaires de ces parties privatives et à

Règlement général de copropriété.

leurs frais, à la condition que ces travaux ne nuisent pas à la copropriété et moyennant accord préalable donné, par écrit, par le syndic et le président de l'assemblée. (De par sa loi du 30 juin 1994, le législateur a retenu le vocable "syndic". Ce vocable remplacera désormais le terme "gérant")

Article 9.

Rien de ce qui concerne le relief du domaine, même s'il s'agit de choses privées, ne peut être sensiblement modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité des trois quarts de la totalité des voix du domaine.

Règlement général de copropriété.

SECTION 2 : SERVICE ET ADMINISTRATION DU DOMAINE.

Article 10.

L'assemblée générale, qui se compose de tous les propriétaires du domaine, est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci, tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 11.

L'assemblée générale désigne son président, parmi ses membres, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix du domaine ; il peut être réélu.

Elle désigne également, lors d'une assemblée, les nouveaux membres du conseil de gérance.

Article 12.

Sauf ce qui est dit à l'acte de base, elle désigne également un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires ; celui-ci est élu à la majorité absolue, (50% + 1 voix) des copropriétaires présents ou représentés.

La loi ne précise aucune règle professionnelle concernant les qualifications du syndic. L'assemblée a donc liberté de nommer à la majorité absolue une personne, copropriétaire ou non, professionnelle ou non, ou même une personne morale. Toutefois, s'il exerce son activité à titre professionnel, le syndic devra être soumis à l'arrêté royal du 06 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier de même qu'à la déontologie des agents immobiliers.

A défaut d'avoir nommé un syndic, tout copropriétaire et même un tiers peuvent introduire une requête en désignation d'un syndic.

Le mandat du syndic est désormais limité à une durée maximale de trois ans (loi du 10/05/10) renouvelable moyennant un vote exprimé par l'assemblée générale. Les renouvellements tacites sont prohibés (art 557-8, par. 1^{er}, al. 4). Un extrait de l'acte portant la désignation ou nomination du syndic doit être affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à l'entrée du domaine, à sa diligence. (art 557-8, par 2, al 1). Les pouvoirs du syndic sont précisés dans l'article 27 ci-dessous. Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de deux mille six cent cinquante millièmes en remplit les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé. En cas d'empêchement du président de l'assemblée, le propriétaire le plus âgé en remplit la fonction. Si ce propriétaire est déjà, à ce moment, appelé à assumer les fonctions de syndic, les fonctions de président seront remplies par le plus jeune propriétaire majeur.

Règlement général de copropriété.

Article 13.

Il se tient d'office chaque année, au mois d'avril, dans la commune d'Hastière-par-Delà, et pour la première fois en mil neuf cent septante et un, une assemblée générale ordinaire statutaire, aux jours, heure et lieu qui seront indiqués par le syndic, ou celui qui convoque.

En dehors de cette réunion statutaire, l'assemblée peut être convoquée, à la diligence du président ou par le syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire ; elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par les copropriétaires représentant 20% des parts légales dans les parties communes. Il appartient à ces propriétaires de convoquer tous les copropriétaires à l'assemblée générale, en vue notamment de prévoir la nomination d'un syndic. Si les convocations sont adressées par les copropriétaires représentant 20% des quotes-parts, le syndic est tenu de délivrer l'adresse de tous les copropriétaires qu'il convient de convoquer. En cas d'inaction du syndic pendant plus de huit jours, l'assemblée est valablement convoquée par ces propriétaires qui devront alors se conformer aux articles qui suivent.

Les frais relatifs aux convocations, qu'elles soient diligentées par le syndic ou la demande de copropriétaires possédant 20% des quotes-parts sont des charges communes générales de la copropriété. Par contre, le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, assumera seul les frais des convocations.

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.

Conformément aux dispositions de l'article 577-8, par. 6, il ne peut y avoir plusieurs syndics. Ainsi, un syndic désigné par le juge, pour quelque raison que ce soit, se substitue totalement au syndic en place. Il pourra être désigné, par l'assemblée générale un syndic provisoire adjoint; ce dernier exercera sa mission aux côtés du syndic en place et sous sa responsabilité.

Le syndic peut être révoqué à tout moment par vote à la majorité absolue lors d'une assemblée générale valablement constituée; cette assemblée générale extraordinaire, pourra être convoquée par les propriétaires possédant au moins 20% des quotes-parts avec à l'ordre du jour la révocation et la nomination d'un nouveau syndic. Si les copropriétaires ne sont pas en nombre, ils devront attendre la prochaine assemblée générale statutaire, sous réserve de l'application des dispositions des articles 14 à 19.

Le syndic peut démissionner à tout moment; cette démission ne peut se manifester en mettant l'association des copropriétaires dans une situation dommageable; cette démission sera donnée dans le cadre d'une convocation à une assemblée générale (extraordinaire ou ordinaire), avec effet le jour de l'assemblée ou moyennant un délai de

Règlement général de copropriété.

préavis lui permettant de clôturer les comptes et permettant à l'assemblée de pourvoir à son remplacement et à la communication des dossiers.

En cas de révocation ou démission du syndic, la loi du 10 mai 2010 (577-8, par. 4, alinéa 9) impose la collaboration de l'ancien syndic dans le transfert de tous les dossiers de la copropriété.

Article 14 : Convocations.

Les convocations sont adressées par le syndic huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, avant l'assemblée, par lettre recommandée à chaque copropriétaire. Toutefois, avec l'accord écrit du copropriétaire, elles peuvent être adressées sous une autre forme: envoi ordinaire, mail ou fax. Copie de cette convocation sera affichée au bureau, situé à l'entrée du domaine, quinze jours francs au moins à l'avance; Les convocations indiquent les jours, heure et lieu de l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour.

Il sera annexé à la convocation un résumé des justificatifs, permettant aux copropriétaires de pouvoir prendre position de manière éclairée aux votes.

Les documents relatifs à l'ordre du jour seront visibles au bureau dès réception de la convocation et aux modalités précisées sur celle-ci.

Si le syndic néglige de convoquer l'assemblée générale, et ce malgré plusieurs rappels, il appartient à tout copropriétaire, après mise en demeure du syndic, de saisir le juge de paix, afin de contraindre le syndic à convoquer une assemblée générale.

Article 15.

L'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires intéressés ont été dûment convoqués, et que si copie de la convocation a été affichée, comme prévu à l'article 14.

Article 16.

Si la convocation n'émane pas du syndic, et que celui-ci n'est pas propriétaire, il sera néanmoins convoqué par lettre recommandée à la poste.

Article 17.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués, d'une manière précise, dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers », à moins qu'il ne s'agisse de choses de très minime importance.

Règlement général de copropriété.

Article 18.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, à moins que tous les copropriétaires soient effectivement présents eux-mêmes et qu'ils conviennent du contraire.

Article 19.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires, possédant ensemble plus de treize cent vingt-cinq/deux mille six cent cinquante millièmes ; lorsque la délibération porte sur les parties communes spéciales, l'assemblée doit réunir plus de la moitié des copropriétaires des parties communes spéciales, possédant ensemble plus de mille quatre-vingt-cinq/deux mille cent septante millièmes de ces parties communes spéciales.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera, celle-ci, convoquée par lettre recommandée, en respectant les délais prévus à l'article 14. Cette seconde assemblée devra se tenir au plus tard, dans les trente jours qui suivent la date de la première ; La convocation indiquera clairement qu'il s'agit d'une seconde assemblée et que, conformément à l'article 23, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

Article 20.

Les votes doivent se matérialiser sur un support durable (papier ou document électronique) et ne peuvent être secrets. Pour les personnes s'opposant à une résolution, il sera expressément fait mention de leurs noms dans le procès-verbal. Cette mention du (des) nom(s) validera toute(s) requête(s) éventuelle(s) devant un juge de paix.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de deux mille six cent cinquante millièmes. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante ; le syndic non propriétaire n'a que voix consultative.

Si la délibération a pour objet les parties communes spéciales, les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de mille quatre-vingt-cinq/deux mille cent septante millièmes ; le président non copropriétaire de parties communes spéciales, n'a que voix consultative ; sa voix deviendrait délibérative et prépondérante en cas de partage des voix. Le syndic non propriétaire de parties communes spéciales n'a que voix consultative.

Article 21.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, précisé ci-dessous. La procuration désigne nommément le mandataire et ne peut être laissée en blanc.

Règlement général de copropriété.

Un mandataire ne peut être détenteur de plus de trois procurations par vote, sauf si le détenteur n'excède pas 10% des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Dans le cas du RELAX-MEUSE, un copropriétaire peut détenir plus de trois procurations sans dépasser 32 voix de vote.

Les procurations intégreront l'ensemble des dispositions mises à l'ordre du jour qui devront faire l'objet d'un vote; cette disposition vise à faciliter la portée du mandat.

Aux assemblées générales, ne peuvent être mandataires des copropriétaires et voter pour eux et en leur lieu et place, que les personnes suivantes, à l'exclusion de toutes autres :

- a) Le conjoint d'un époux copropriétaire ;
- b) Le syndic, même non propriétaire ;
- c) Un autre copropriétaire intéressé ;
- d) Toute personne ayant, sur tout ou partie du domaine, un droit réel ou de jouissance, sauf les locataires ;
- e) Le mandataire, ou représentant unique, dont question à l'article 22 ci-après; cependant, un locataire pourra, lorsque l'assemblée est décidée et arrêtée, formuler par l'intermédiaire du syndic ou du conseil de gérance, des observations concernant le domaine. Un copropriétaire a le droit de se faire assister par un conseil s'il en informe préalablement le syndic et les membres du conseil de gérance; il garde cependant seul, le droit de délibération et de vote.

En outre, dans tous et chacun des cas :

- 1. Tout mandat devra être donné par écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, il sera réputé inexistant.
- 2. Toute procuration demeurera annexée au procès-verbal de l'assemblée ; dans le cas où pareille pièce serait restée annexée au procès-verbal d'une précédente assemblée, le procès-verbal de la nouvelle assemblée en fera mention.

Article 22.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'un bien privé du domaine se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables (ces derniers représentés comme de droit), soit encore à un nu-propriétaire et à un usufruitier, ou plusieurs, ils devront désigner une personne qui les représentera à l'assemblée et qui votera pour le compte de la collectivité. Avant cette désignation, qui sera notifiée au syndic, les droits des coins divisaires sont suspendus.

La procuration qui sera donnée au représentant unique d'une collectivité propriétaire d'un bien privé, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal

Règlement général de copropriété.

de l'assemblée, le tout avec application du dernier alinéa de l'article précédent. Toute survenance d'une pluralité d'ayant droit à la propriété d'un bien privé sera notifiée au syndic, le plus rapidement possible.

Article 23.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte, ou l'unanimité, est requise par le présent statut, ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité, ou la majorité des trois quarts, est requise, elle doit s'entendre, non de l'unanimité des voix des propriétaires présents ou représentés, mais de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Néanmoins, dans le cas d'une deuxième assemblée générale, réunie dans les conditions prévues à l'article 19, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition, à la condition que, dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse qu'en cas de défaillance, le copropriétaire sera considéré comme d'accord.

En cas de deuxième assemblée, mais seulement pour les questions qui peuvent être décidées par une majorité simple, les décisions seront valablement prises, même en l'absence de la mention expresse ci-avant, quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés, et le nombre de deux mille six cent cinquante millièmes ou deux mille cent septante millièmes représentés.

Les décisions prises, sur les points portés à l'ordre du jour et dans les conditions qui précèdent, obligent tous les copropriétaires, présents, représentés ou non, ou absents. Les décisions des assemblées générales, tant statutaires qu'extraordinaires, sont consignées dans le registre de gérance. Ce registre peut être un classeur; toutefois, il est permis d'archiver ces décisions sur un autre support durable (électronique, ...).

De façon générale et sauf stipulations contraires du présent règlement général de copropriété, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix du domaine; celles relatives à des transformations ou modifications des choses communes, ou intéressant les trois quarts de la totalité des voix du domaine. Le cas de reconstruction éventuelle des ouvrages est envisagé et réglé ci-après.

Article 24.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre de gérance; ils sont signés par le président et les propriétaires qui en font la demande. Ces procès-verbaux seront rédigés dans les trente jours de la tenue de la dite assemblée. Ils mentionneront les majorités obtenues, ainsi que le nom des copropriétaires qui se sont opposés ou qui se sont abstenus lors des votes. Ces abstentions ou ces votes nuls ne rentrent plus dans le calcul des majorités.

Règlement général de copropriété.

Ce délai de trente jours fixe dorénavant le point de départ du délai de trois mois dont dispose les copropriétaires pour introduire une action en nullité contre les décisions de l'assemblée générale.

Tout propriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, (sans déplacement), sur sa demande, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour la conservation du registre et en présence du syndic, qui en a la garde.

Article 24 bis.

Le procès-verbal doit être la retranscription des décisions de l'assemblée générale et des conditions dans lesquelles elles ont été prises. Y seront également indiqués:

- Les incidents de la séance,
- Les interventions de copropriétaires, à leur demande,
- Si une personne quitte la séance en signe de protestation,
- Les raisons pour lesquelles un point n'a pas été abordé,
- L'indication des décisions prises et des réserves,
- L'indication du quorum atteint,
- Le nom des personnes qui se sont abstenues de voter ou qui ont voté contre une proposition, avec mention du nombre de voix qu'elles représentaient.
- Les annexes éventuelles, signées par le bureau (syndic, président, secrétaire, scrutateurs, ...)

Lorsque le procès-verbal de l'assemblée sera rédigé, il sera signé un exemplaire par le syndic, le président et le secrétaire, aux fins d'être annexé au livre de gérance. Seront également joints au procès-verbal dans le registre de gérance, copie de la convocation reprenant les date et heure de l'assemblée, ainsi que la liste signée par les copropriétaires présents et les procurations; la copie de la convocation et la liste des présences seront également signées par le bureau.

Article 25.

Il est également tenu une liste des présences, qui devra être signée par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, ou leurs mandataires ; cette liste est certifiée par le président ; les signatures pourront être apposées, au plus tard, en début d'assemblée.

Lors de l'ouverture de la séance, il sera désigné deux scrutateurs par le président. Ces scrutateurs peuvent également se proposer spontanément.

Ces vérificateurs vérifieront la feuille des présences, la vérification des procurations lors de la signature des copropriétaires et le décompte des votes; ces vérifications seront faites conjointement par le président et les scrutateurs. Ces mêmes personnes vérifieront également si le quorum est atteint et en aviseront celui qui a convoqué

Règlement général de copropriété.

l'assemblée. Si ce quorum est établi, le syndic constate que l'assemblée est valablement constituée.

Article 26.

Il est, en outre, tenu par le syndic une liste des copropriétaires du domaine, avec indication de leur adresse précise, ou toutes les convocations leur seront valablement envoyées. Chaque membre de l'assemblée générale est tenu d'informer le syndic de ses changements d'adresse par lettre recommandée, dans le plus bref délai. Tout changement pourra également, sans lettre recommandée, être mentionné sur la liste qui, en ce cas, sera signée en marge par le copropriétaire requérant et par le syndic. Tout copropriétaire peut prendre connaissance de cette liste.

Tout changement de propriétaire ou de locataire doit être signalé au syndic dans les 8 jours du changement.

En cas d'aliénation en tout ou partie d'une parcelle sous quelque forme que ce soit, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien propriétaire restera tenu au paiement de sa quote-part des dépenses communes, jusqu'à la notification de ce transfert. Cette notification se fera par lettre recommandée au syndic et comprendra les indications suivantes :

- a) Date de l'acte ou convention et, éventuellement, nom et domicile du notaire qui a reçu l'acte.
- b) Etat civil complet et domicile du nouveau propriétaire.
- c) Date de prise en charge, par le nouveau propriétaire, des dépenses communes et des impôts.
- d) Désignation exacte du bien ayant fait l'objet de l'aliénation.

Le syndic ne sera tenu de libérer la provision versée par l'ancien propriétaire, qu'après apurement de ses comptes et constitution d'une provision par le nouveau propriétaire.

Article 27.

Les pouvoirs du syndic ne sont pas concurrents. En d'autres termes, il n'est pas possible au syndic de les partager avec l'assemblée générale, et encore moins avec le conseil de gérance. Toute clause limitant l'un ou l'autre de ses pouvoirs de gestion doit être considérée comme nulle et non avenue.

Outre les missions et pouvoirs qui lui seront donnés par les dispositions du présent règlement général de copropriété, le syndic a la surveillance générale du domaine ; Il est notamment chargé de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes ; il a la garde des archives de gestion du domaine ; Il a également la charge d'exécuter ou de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale et de consigner ces dernières dans un registre de gestion. Par contre, il ne peut se faire juge de la régularité ou de l'opportunité des

Règlement général de copropriété.

décisions prises par l'assemblée générale. Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

La loi du 06 mai 2010, suivant les dispositions de l'article 577-8, par. 4,: le syndic doit:

- 1) 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.
- 2) Préparer le budget provisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs du domaine, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis chaque année au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.
- 3) Le syndic devra ouvrir un compte distinct pour la gestion du fonds de roulement et pour la gestion du fonds de réserve.

En matière de contrôle des comptes et de la comptabilité de l'association, la loi du 02 juin 2010 prévoit un nouvel intervenant, un commissaire aux comptes. Ce dernier pourra être une personne extérieure à la copropriété.

- 4) Dans le cadre de la cession d'un lot (vente, échange), à la demande du notaire, le syndic doit adresser:
 - a) Le montant du fonds de roulement et du fond de réserve;
 - b) Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (le vendeur);
 - c) La situation des appels de fonds, destinés au fond de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
 - d) Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires
 - e) Le relevé des procédures judiciaires en cours;
 - f) Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années de la parcelle en vente.
- 5) Le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Règlement général de copropriété.

SECTION 3 : RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Article 28.

Le président de l'assemblée générale aura les pouvoirs spéciaux, conférés par le présent règlement général de copropriété.

Article 29.

Chacun des copropriétaires contribuera, pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sans préjudice à ce qui est précisé dans l'acte de base, quant aux charges se rapportant aux parties communes spéciales.

Toutefois, si une réparation aux choses communes est rendue nécessaire par le fait d'un copropriétaire ou de son hôte, il sera seul tenu du coût des travaux.

Article 30.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes et indispensables ;
- Réparations indispensables mais non urgentes ;
- Réparations et travaux non indispensables.

Article 31. réparations urgentes et indispensables.

Le syndic à pleins pouvoirs pour faire exécuter les réparations présentant un caractère urgent sans devoir demander aucune autorisation.

Article 32 : réparations indispensables mais non urgentes.

Les décisions de les effectuer sont prises, ensemble, par le syndic et le président de l'assemblée générale. Celui-ci sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire, pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 33 : réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux pourront être sollicités par tout copropriétaire, mais ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins trois quarts des quotités communes, et aux frais de ces derniers seulement.

Article 34.

Les propriétaires doivent donner accès, entre autres au syndic et au président, par et dans leurs parcs privés, chaque fois que cela sera nécessaire, pour toutes réparations,

Règlement général de copropriété.

entretien, nettoyage ou travaux aux parties communes ainsi qu'au relevé annuel des compteurs d'eau et d'électricité. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé, du premier juillet au premier septembre de chaque année.

Article 35 : impôts

A moins que les impôts relatifs au domaine ne soient établis directement, sur chacun des biens privés, et jusqu'à ce qu'ils le soient, les impôts seront réputés charges communes.

Article 36.

La responsabilité du fait du domaine (au sens de l'art. 1386 du code civil) et, de façon générale toutes les charges du domaine, se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice aux recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité particulière serait engagée, tiers, ou copropriétaire.

Article 37.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 38.

Dans le cas où ces recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

SECTION 4 : ASSURANCES RECONSTRUCTION.

Article 39.

Le syndic et le président veilleront à ce que les ouvrages et appareillages, compris dans les parties communes, soient constamment assurés, pour leur valeur à neuf, contre les risques d'incendie, foudre, explosions, gel et autres ; ils ont mandat de contracter à cette fin, au nom des copropriétaires.

Sans préjudice aux dispositions de l'article 31, 32 et 33, s'il survient un sinistre total ou partiel, la réfection ou la reconstruction des ouvrages, installations ou appareillages communs, pourra être décidée par l'assemblée générale, à la majorité simple, si l'indemnité accordée par l'assureur peut couvrir l'entièreté du coût des travaux ; à la majorité des trois quarts des quotités communes, si ces travaux entraînent une intervention financière des copropriétaires ; en ce cas tous les copropriétaires, même défallants ou opposants, seront tenu de contribuer au financement des travaux.

Règlement général de copropriété.

Chapitre 3 : règlement d'ordre intérieur.

Article 40.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayant droits ; il pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des trois-quarts des voix du domaine, sauf majorité différente requise par le présent règlement ; spécialement en ce qui concerne les dispositions de l'article 40, elles ne pourront être modifiées que par décisions de l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix du domaine.

Les modifications doivent figurer à leur date, au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérés dans un livre dénommé « livre de gérance », tenu par le syndic, et qui contiendra, d'un même contexte le statut réel du domaine, le règlement d'ordre intérieur et toutes modifications éventuelles à ces dispositions.

Toute personne, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque du domaine, est subrogée dans tous les droits et obligations résultant des dispositions reproduites au livre de gérance. Elle sera donc tenue de s'y conformer, ainsi que ses ayants droits.

Article 41.

Le chemin devra être maintenu libre, en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé ou construit quoi que ce soit.

A l'intérieur du domaine, la vitesse des véhicules (auto, moto, vélo, ...) est limitée à dix kilomètres/heure.

Article 42.

Les occupants du domaine sont autorisés, par simple tolérance, à posséder chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était une source de nuisance, par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée, pour l'animal dont s'agit, par le syndic, sauf recours pour le propriétaire auprès de l'assemblée générale, qui statuera à la majorité simple. Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toute action à ordonner par voie judiciaire.

Article 43.

Les copropriétaires, locataires, domestiques, et autres occupants du domaine devront toujours en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille, et ne rien y faire qui puisse porter atteinte à l'ordre public et aux bonnes mœurs.

Règlement général de copropriété.

Les copropriétaires et tous autres occupants devront veiller à ce que la tranquillité du domaine ne soit, à aucun moment, exagérément troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait dans le domaine aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio ou télévisions, pick-up, etc ... est autorisé, à la condition qu'il n'en résulte aucun désagrément pour les autres copropriétaires.

S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs les supprimant ou les atténuant, de manière à ne pas troubler les récepteurs de radio et de télévision.

Article 44.

Les baux accordés contiendront engagement des locataires d'habiter le domaine en bon père de famille, et de se conformer aux dispositions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, le copropriétaire bailleur sera tenu, sur décision prise par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, de poursuivre, à ses frais, la résiliation du bail, sous peine d'être tenu de tous dommages-intérêts, solidairement avec son locataire.

Article 45.

Les propriétaires et leurs ayants droits devront satisfaire à toutes les charges imposées par l'administration communale, la police et les services de voiries.

Article 46.

Hormis les combustibles en réservoirs appropriés il ne pourra être établi, dans le domaine, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sans autorisation expresse de l'assemblée générale ou spéciale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et des explosions, qui seraient occasionnés aux autres copropriétaires du domaine par cette aggravation de risques, le tout sans préjudice à l'obligation de solliciter l'autorisation.

Article 47.

Les frais de consommation d'eau et d'électricité seront supportés par les propriétaires de chaque parc ; ils seront déterminés par la moyenne calculée par le syndic, sur base des consommations d'eau et d'électricité précédentes. Cet acompte sera à verser pour le 15 de chaque mois. (AG du 22/03/2004). Le propriétaire donnant son bien en location est responsable des dettes contractées par son locataire envers le domaine.

Règlement général de copropriété.

Article 47 bis.

Une amende de 250 euros sera appliquée pour toute première fraude constatée sur l'eau, l'électricité et la télédistribution. (Assemblée générale du 02/06/2001). En outre, le copropriétaire contrevenant se verra sanctionné d'une coupure systématique de l'installation frauduleuse. Tous les frais découlant de cette coupure et de la remise en état éventuelle de l'installation étant à charge du contrevenant. En cas de récidive, l'amende sera doublée.

Article 48.

Aussi longtemps que les services publics ne s'en chargeront pas, chaque propriétaire devra s'occuper lui-même de l'évacuation de ses détritiques et immondices.

Article 49.

Il n'est pas établi de gardien ; il n'en pourrait être nommé que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des quotités des parties communes.

Article 50 : Gérance.

Le président de l'assemblée surveille la gestion du syndic, examine les comptes, fait rapport à l'assemblée et décide, avec le syndic, des travaux indispensables mais non urgents.

Le président de l'assemblée veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Article 50a.

Modalités pour se présenter comme candidat président ou syndic:

- 1) Envoyer sa candidature par lettre recommandée au gérant, au plus tard le 30 janvier de l'année d'élection.*
- 2) Être copropriétaire, être un exemple au niveau de sa propriété, ne pas avoir de dette envers le domaine.*
- 3) Présenter à l'assemblée un certificat de bonne vie et mœurs.*
- 4) Prouver des connaissances au niveau de la gestion et de la comptabilité.*
- 5) Présenter un programme de gestion. (Assemblée générale extraordinaire du 03/04/2005)*

Article 50b.

Modalités pour se présenter comme candidat membre du comité:

- 1) Ne pas avoir de dette envers le domaine*
- 2) Être un exemple au niveau de sa propriété (Assemblée générale extraordinaire du 03/04/2005).*

Règlement général de copropriété.

Article 51.

La loi du 02 juin 2010 confirme l'obligation de tous les syndics (professionnels ou bénévoles) d'assurer leur responsabilité civile professionnelle, concernant les bénévoles, l'assurance souscrite sera à charge des copropriétaires. Sont appelés bénévoles, les personnes assumant certaines charges au sein de l'association de copropriétaires, comme syndic ou membre du conseil de copropriété. En général, ces personnes ne reçoivent aucun émolument. Dans le cas contraire, elles devront alors assumer certaines charges sociales et fiscales. Ce caractère bénévole éventuel n'exclut pas qu'ils soient remboursés de leurs débours.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des biens communs et au fonctionnement de tous appareillages communs ; il fait exécuter, de son propre chef, les réparations urgentes et celles qui lui sont indiquées par le président de l'assemblée générale.

Le syndic a aussi mission de répartir, entre les copropriétaires, le montant des charges communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Il ouvrira un compte à l'office des chèques postaux, qui pourra être débité par ordres signés par lui, ou par le président de l'assemblée ; il veille au bon entretien général du domaine.

Article 52.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et administrations publiques. Il fait rapport au président de l'assemblée et à l'assemblée elle-même, laquelle décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 53.

Le syndic tient les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé, il présente, annuellement, ses comptes généraux à l'assemblée générale et les soumet à son approbation ; il en reçoit décharge, s'il y a lieu. Il présente son compte à chacun des copropriétaires ou occupants, selon la périodicité qui sera fixée par l'assemblée générale ; un état global des comptes de la copropriété sera affiché tous les trois mois au bureau.

- 1) Le syndic prépare un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles. Une provision sera versée au syndic, par les copropriétaires, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes ; le montant en sera fixé par l'assemblée. L'assemblée peut également décider la constitution d'un fond de réserve, destiné à faire face aux grosses dépenses et au remplacement des appareillages communs.

Règlement général de copropriété.

- 2) Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée. A défaut de paiement, il assignera le défaillant, après avoir pris avis conforme du président de l'assemblée.
- 3) Le syndic à un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut. Les sommes dues par le défaillant produiront, de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux de sept pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.
- 4) Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.
- 5) Si un bien privé est donné en location, le syndic à délégation de toucher, directement du locataire, le montant de tout loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré, à due concurrence, vis-à-vis de son bailleur, par le paiement fait au gérant.
- 6) Le syndic communiquera à toutes personnes occupant le domaine, notamment les locataires, la date des assemblées afin de leur permettre de formuler par écrit des demandes ou observations.
- 7) Le syndic établira, pour certains contrats, une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré.
- 8) Le syndic soumettra à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
- 9) Le syndic sollicitera l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention avec ses proches.

Article 54 : dépenses communes.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut du domaine, les charges nées des besoins communs sont supportées, en principe, par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes. Telles sont les dépenses pour l'entretien des parties communes, le salaire du syndic, le salaire du secrétaire de l'assemblée, les versements légaux à la sécurité sociale et autres administrations, les frais d'achats, d'entretien et de remplacement de tout matériel commun, fournitures de bureau, frais de correspondance, consommations électriques, abonnement d'entretien de l'outillage...

Article 54 bis.

Les parcelles nues, c'est-à-dire non bâties et n'ayant qu'un compteur électrique et qu'un compteur d'eau en fonction pour l'ensemble des parcelles, sont exemptes de frais de gestion et de charges communes, mais comptent uniquement pour les travaux éventuels aux routes, réseau d'eau et réseau électrique en trois mille deux centièmes de copropriété.

Les abris de jardin et les garages ne comptent pas pour un bâtiment. (assemblée générale du 02/06/2001).

Règlement général de copropriété.

Article 55.

La répartition des charges faisant l'objet de l'article précédent (54) ne peut être modifié, que par l'accord unanime des copropriétaires. Il en est de même des dispositions de l'article suivant (56).

Article 56.

Chaque copropriétaire a le droit de consulter les documents comptables de la copropriété, suivant les modalités fixées par les statuts, l'assemblée générale et à défaut en concertation avec le syndic, pour autant que ce droit soit exercé de manière raisonnable. Le contrôle de la gestion par l'assemblée générale et éventuellement le conseil de gérance ne le prive pas de ce droit. En procédant à l'examen des documents comptables, le copropriétaire ne peut toutefois s'immiscer dans la gestion et donner des injonctions au syndic. La dissociation du droit pour un copropriétaire de consulter les documents comptables de la copropriété et celui de contrôler la gestion du syndic permet de concilier les droits respectifs des copropriétaires et de ses organes.

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic, ès qualité, sur l'interprétation ou l'exécution du présent règlement général de copropriété, le litige sera soumis à l'assemblée générale, au degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, le litige sera réglé conformément à la clause compromissoire insérée dans l'acte de base, auquel le présent règlement sera annexé.

En cas de désaccord entre copropriétaires, il sera également procédé selon la dite clause.

Les poursuites, en paiement des provisions ou somme dues à la gérance, seront soumises au juge compétent; il sera porté en compte une somme de 250 euros, à charge du défaillant, pour tout dossier porté devant le tribunal.

Article 57.

Lors d'un changement de syndic, le syndic sortant a l'obligation de transmettre à son successeur tous les documents concernant la copropriété, ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.

Le syndic dont le mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, transmet dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble des dossiers de gestion de l'immeuble à son successeur ou au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

Règlement général de copropriété.

Article 58.

Obligation est faite aux résidents de payer l'acompte mensuel de leurs consommations privatives d'eau et d'électricité pour le 15 de chaque mois, au minimum l'acompte calculé par le syndic (Assemblée générale du 22/03/2004).

Article 59.

Obligation est faite à tous de payer en une fois le raccordement TV et les charges votées par l'assemblée générale, sauf dérogation expresse du syndic (Assemblée générale du 22/03/2004). En cas de non paiement dans les délais imposés pour l'eau, l'électricité, la TV, les charges communes ou autres (liste non exhaustive), les frais s'élèveront à 6,30 euros pour un premier rappel, 6,30 euros pour un second rappel et 15 euros pour une mise en demeure. (AG du 09/03/2002).

Toutes personnes dont le défaut de paiement fera l'objet d'une procédure judiciaire, ou demandant simplement l'intervention d'un avocat, devra payer une indemnité de dédommagement de 125 euros. (AG du 16/03/2003)

Le présent règlement général de copropriété est signé ne varietur, par les comparants à l'acte de base et le notaire instrumentant à celui-ci.

Dinant, le vingt-sept avril mil neuf cent septante.

(suivent les signatures).

Enregistré à Dinant le cinq mai mil neuf cent septante, vol. 122, folio 46, case 21, quinze rôles, sans renvoi.

Reçu cent cinquante francs (150). Le receveur (S) Lambert.

Transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le onze mai mil neuf cent septante, vol. 7124 n° 25. Reçu deux mille nonante-six francs (2096,-). Le conservateur a/i (S) Marlier.