

Association des Copropriétaires du Domaine « Relax Meuse »
Grand Route
5542 BLAIMONT
BE0848.234.217

Version mise à jour le 8 avril 2025

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Définition – Objet – Contenu

Le règlement d'ordre intérieur contient les dispositions destinées à faciliter la vie au sein de la Copropriété, notamment par la détermination des règles d'utilisation des parties communes et dans une certaine mesure, des parties privatives.

Le règlement d'ordre intérieur contient également en application de l'article 3.85, § 3 du Code Civil :

- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et au pouvoir de l'assemblée générale ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1^{ère}, 1°C ;
- 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 ;
- La période annuelle de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'Association des Copropriétaires.

Article 2 – Modifications – Mises à jour

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Article 3 – Consultation

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté au siège de l'Association des Copropriétaires, sans frais, par tout intéressé.

Article 4 – Opposabilité - Article 3.93 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 communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé; le constituant est 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 notification;

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

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Chaque copropriétaire veille dans délai et au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail de résidence principale, bail de résidence secondaire, convention d'occupation précaire... etc.) relatif à son ou ses lot(s), à communiquer par écrit ou par voie électronique la version mise à jour du règlement d'ordre intérieur.

Tout contrat portera mention de l'existence et de la communication du règlement d'ordre intérieur.

ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section 1 – Association des Copropriétaires

Article 1 – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

L'Association des Copropriétaires du Domaine « *Relax Meuse* », Grand Route à 5542 BLAIMONT, BE0848.234.217.

L'Association des Copropriétaires élit domicile au bureau ou domicile du syndic.

Article 2 – Personnalité juridique

L'association des Copropriétaires dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- La cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- La transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des Copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Cependant, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les Copropriétaires sont membres de l'association et disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 3 – 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.

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 et par *fonds de réserve*, la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques.

Conformément à l'article 3.86 du Code civil, l'Association des Copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. L'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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.

Article 4 – Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du Domaine.

Article 5 – Solidarité divise des Copropriétaires

L'article 3.74 du Code civil précise que chacun des Copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune. Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges.

Sans préjudice de l'article 3.92 §5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des Copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 6 - Actions en justice

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

Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

Section II – L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 7 – 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 des statuts 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, 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.

Article 8 – Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire 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 une partie privative ou lorsque la propriété d'une partie privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel 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 (physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance) et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires.

Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 9 – Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant.

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.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. 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 dix pour cent 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 10 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 11 – Convocations

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. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par envoi recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires 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.

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. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 §§ 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, §7, alinéa 6, du Code civil.

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

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 12 - Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, 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 doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions de l'article 3.87 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

Les points soulevés sous "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique. Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 13 - Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés 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.

Article 14 - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire. Cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 15 - Délibérations

a) Droit de vote

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

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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, §7, du Code civil.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à 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 du code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° du 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° du Code civil ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix 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, du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées à l'article § 1er, 2°, h), font défaut. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée 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.

d) Considérations 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 au vote.

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.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit

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.

f) Procès-verbaux – Consultation

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.

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Section III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18. – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

S'il 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. 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.

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.

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 20. – Publicité

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.

Article 21. - Responsabilité – Délégation

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.

Article 22. – Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment 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 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, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94 § 1 du Code civil;
- 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 ;
- 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, § 1^{er}, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une

décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription des actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, conformément à l'article 3.30 les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3 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.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que toutes les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

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 requerrait 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 technique désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, 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.

Article 23. – Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le 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.

Article 24. - Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum *trois* mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration de *trimestre civil*.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

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.

Section IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 25

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. 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 à la fois syndic et commissaire aux comptes.

Section V- Le conseil de copropriété

ARTICLE 26 – Création – Composition - Candidature

Conformément au prescrit de l'article 3.90 du Code Civil, la Copropriété comprenant au moins vingt lots (à l'exclusion des caves, garages et parkings), un Conseil de Copropriété a été constitué par l'Assemblée générale à la majorité absolue.

Ce Conseil de Copropriété sera composé de trois copropriétaires au minimums et six maximums, nommés par l'Assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de Copropriété. Ne peuvent être membre que les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'Assemblée générale, ce conformément à l'article 3.90, § 1^{er} du Code civil.

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.

Sauf dans l'hypothèse où le nombre de candidats serait inférieur à trois, pour être valables, les actes de candidatures doivent être portés à la connaissance du syndic par écrit, au plus tard vingt jours avant le début de la période fixée pour la tenue de l'Assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour mentionnera l'identité des candidats.

Le Conseil de Copropriété élit en son sein un Président à l'occasion de sa première réunion.

Le Conseil de copropriété se réunit chaque trimestre. Le Syndic assiste aux réunions du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents.

Les décisions du Conseil de Copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises. Le procès-verbal sera signé par les membres

présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'association des Copropriétaires. Lors de chaque Assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci. Une copie du rapport sera jointe à l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du Syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes. Il exerce sa mission avec respect. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance (le cas échéant de manière électronique) 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 la 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.

VIE EN COLLECTIVITE - MIEUX VIVRE ENSEMBLE - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES -

Article 1 - Sanction – Amendes et poursuites judiciaires – procédure.

Le non-respect ponctuel ou persistant des dispositions contenues dans le règlement d'ordre intérieur entraîne l'amendement du propriétaire du lot concerné. Les propriétaires sont tenus de faire respecter dispositions contenues dans le règlement d'ordre intérieur par leur locataire et occupant.

Un premier constat infractionnel entraîne une amende forfaitaire de 150 euros.

Un second constat pour une infraction de même nature, dans un délai de six mois sera sanctionné par une amende forfaitaire de 200 euros.

Les frais éventuels de constat sont à charge du contrevenant.

La persistance d'un comportement infractionnel, malgré amendement et invitation à respecter les dispositions du règlement, donnera lieu à des poursuites judiciaires.

Le syndic dressera un procès-verbal reprenant la/les dispositions violées, accompagné des pièces et éléments démontrant la matérialité des faits. La matérialité des contraventions aux dispositions du règlement d'ordre intérieur pourra être établie par tout élément probant constaté par le syndic et/ou le(s) membre(s) désignés par l'assemblée ou rapporté par d'autres occupants/propriétaires.

Le procès-verbal sera adressé au propriétaire qui disposera d'un délai de quinze jours calendriers pour faire part de ses observations ou moyens de défense. Le conseil de Copropriété est chargé de trancher à la majorité absolue les contestations éventuelles dans le mois.

A défaut de contestations, le montant de l'amende sera porté en compte privatif du propriétaire du lot concerné et recouvré avec les charges.

Le montant des amendes recouvrées sera porté au fond de réserve.

Article 2 - Tranquillité -Sécurité

Les propriétaires et occupants veillent à la tranquillité du Domaine, la responsabilité de ceux-ci est engagée, tant pour leurs comportements envers la communauté, que pour celui de leurs invités, dont ils assument sans réserve la pleine et entière responsabilité des actes, notamment en atténuant autant que possible les bruits et autres formes de nuisance.

Dans ce contexte, ils s'attellent à atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et six heures du matin en semaine et neuf heures les week-ends. Ils veillent notamment à régler le volume des appareils électroniques ou mécaniques et en général, de tout appareil susceptible de faire du bruit (télévisions, téléphones, ordinateurs,

instruments de musique, ...), en ce compris leurs sonneries, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins pendant cette tranche horaire.

Les travaux générateurs de nuisances sonores et autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, etcetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-neuf heures, dimanches et jours fériés exclus sauf entre 9h et 13 heures.

Le syndic est habilité à prendre toutes mesures visant à favoriser la sécurité à l'intérieur du site ; il intervient d'office ou fait intervenir d'office, lorsqu'il existe une menace pour la copropriété ou un lot privatif, par exemple, en cas de risque de chute (arbre, poteau, ...). En pareil cas, si le danger peut être imputé à un ou plusieurs lots en particulier, seuls les copropriétaires concernés supportent la charge de cette intervention et de ses suites.

Article 3 - Salubrité et entretien.

2.1 Déchets et immondices – Disposition générale.

Sont interdits le dépôt ou l'abandon d'immondices ou de déchets à l'intérieur du Domaine, ce sur les parties communes ou sur un lot privatif visible ou non de l'espace commun. On entend par *déchet* suivant la définition décrétales adoptée le 9 mars 2023 « ... toute substance ou tout objet dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire... »

Ainsi, de manière non exhaustive il est interdit de garder, d'entreposer, de stationner:

- Déchets de construction au-delà d'un délai de trois mois à dater du début d'entreposage
- Mitrailles ...
- Déchets ménagers ...
- immatriculé ou non, un véhicule automobile, carcasses de véhicules, véhicules accidentés, remorques, remorques de camping, caravanes, remorques de chantier, véhicules hors d'état de circuler ou autres, qui sont soit notoirement hors d'état de marche, soit affectés à un autre usage que le transport de choses ou de personnes, qu'ils soient recouverts ou non d'une bâche ou de tout autre moyen similaire de couverture.

Les feux de bois et/ou déchets sont interdits.

2.2 Déchets ménagers

Le ramassage des déchets ménagers est organisé par les services du BEP.

Les sacs seront déposés la veille de la collecte après dix-huit heures ou le jour même de la collecte, avant le passage du camion.

Les Copropriétaires et occupants doivent déposer les sacs devant l'immeuble qu'ils occupent, en respectant l'alignement des propriétés de telle façon que ceux-ci ne gênent pas la circulation et soient parfaitement visibles de la rue. Les Copropriétaires et occupants des ruelles et impasses doivent les déposer à front de la voirie desservie la plus proche, permettant le passage des véhicules collectant les ordures ménagères.

2.3 Lutte contre les animaux nuisibles

Il est interdit d'abandonner, de déposer ou de jeter sur les parties communes ou sur un lot privatif, toute matière quelconque destinée à la nourriture des animaux errants, à l'exception des aliments destinés aux oiseaux en temps de gel. Il est interdit d'attirer, d'entretenir et/ou de contribuer à la fixation d'animaux errants tels que les chats, chiens, ...

2.4 Plantation privée et/ou mitoyenne - entretien des parcelles – haies

Les arbres et les plantations dans les propriétés privées doivent être émondés de manière que toute branche surplombant la voie publique se trouve à 2,50m au moins au-dessus du sol et son extrémité à 0,50m au moins en retrait de la voie carrossable.

Sans préjudice des dispositions urbanistiques et du Code rural et forestier, les haies servant de clôture entre propriétés ne pourront dépasser deux mètres de hauteur, ni 50 centimètres d'épaisseur du milieu de la haie à la limite.

Le bon état des terrains non bâtis ainsi que des parties non bâties des propriétés, doit être assuré en tout temps, ce qui comporte le soin de veiller à ce que la végétation qui y pousse ne menace pas la propriété ni la sécurité publique. Les herbes doivent être fauchées au minimum deux fois par an, dont une fois avant le premier juillet.

Tout terrain bâti ou à bâtir doit être entretenu de manière à ne pouvoir nuire en rien aux parcelles voisines par la présence et la prolifération d'orties, chardons, de ronces, plus généralement de mauvaises herbes, mais aussi de déchets et détritiques de toutes sortes, sacs poubelles, ...

Les accotements des immeubles habités ou non doivent être entretenus et maintenus en état de propreté. Ces obligations comprennent entre autres l'enlèvement des mauvaises herbes et plantes ...

Article 3 – Circulation- Stationnement – Emplacements de parking.

La vitesse est limitée à 10 km/h à l'intérieur du Domaine.

Le stationnement est strictement interdit sur les chemins et allées.

Le Domaine dispose d'un parking (situé à l'entrée), comprenant plusieurs places,

Ce parking est réservé aux visiteurs extérieurs. Le stationnement est autorisé pour une durée de 48 heures maximum. Les coordonnées de la personne (nom, prénom et numéro de portable ainsi que le numéro de la parcelle visitée) à contacter en cas d'incident ou pour les besoins d'un contrôle seront apposées sur la face interne du parebrise

Exceptionnellement et moyennant autorisation préalable du syndic, les Copropriétaires et occupants auront accès aux places de parking, ce pour une durée ne dépassant pas 48 heures. Les coordonnées du Copropriétaire ou occupant (nom, prénom et numéro de portable ainsi que le numéro de la parcelle visitée) à contacter en cas d'incident ou pour les besoins d'un contrôle seront apposées sur la face interne du parebrise.

Article 4 – Animaux – détention - Surveillance.

Le petit élevage est strictement interdit.

Les Copropriétaires et occupants sont autorisés à détenir, à titre de simple tolérance, des chiens et

chats dont le nombre est limité à deux, poissons et oiseaux en cage.

Les promenades à cheval sont interdites.

Il est interdit de laisser divaguer un animal quelconque. A cet effet, tout propriétaire, gardien ou détenteur d'animaux est tenu de les empêcher de divaguer dans le Domaine.

Les chiens seront tenus en laisse.

Tout animal dangereux, s'il est toléré, est d'office porteur d'un dispositif visant à neutraliser le danger qu'il peut représenter (ex. muselière pour chien, ...).

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. De même, le syndic peut à tout moment limiter le nombre d'animaux liés à un ou plusieurs lots.

Les excréments ne peuvent être laissés sur la voie publique, le propriétaire est tenu de se munir de sachets prévus à cet effet afin de ramasser les déjections de son animal lors de ses promenades.

Article 5 – Urbanisme Travaux –

Aucune modification ne peut être apportée au bâti sans information et autorisation préalable du syndic, et le cas échéant autorisation des autorités communales.

Les propriétaires communiqueront au syndic, préalablement à l'entame des travaux un dossier comprenant a minima un descriptif des travaux envisagés avec plan, la durée des travaux et les matériaux qui seront utilisés.

L'installation d'une caravane résidentielle doit être autorisée au préalable.

Le syndic, après examen – demande d'information complémentaire - du dossier autorisera les travaux. En cas de refus du syndic, le dossier sera porté devant le conseil de copropriété qui tranchera à la majorité absolue.

Article 6 – Consommation d'eau – électricité –

6.1 Conditions d'utilisation du réseau électrique

Les Copropriétaires et occupants sont responsables de leur installation électrique, laquelle devra répondre aux normes de sécurité, le cas échéant imposées par le gestionnaire du réseau et/ou le/les fournisseur(s) d'électricité et/ou les entrepreneurs du domaine.

La consommation électrique est réservée au besoin de consommateurs résidentiels (et non à des fins professionnelles) et à ceux des personnes qui sont domiciliées à la même adresse. Tout usage abusif entraînera une coupure.

L'accès au compteur ne peut être obstrué de quelque manière que ce soit. Aucun cadenas ou dispositif de fermeture ne peut être apposé. Le syndic et/ou toute personne désignée par l'assemblée est autorisé à accéder aux lots privatifs si le compteur n'est pas accessible ou placé sur l'espace public.

Les installations de panneaux solaires sont strictement interdites à la seule exception des installations autonomes (avec batterie). L'injection d'électricité dans le réseau électrique du domaine est strictement interdite.

6.2 Relevé de consommation et communication des index

L'index du/des compteur(s) pour les résidents permanents sera contrôler 1 fois par année et 1 fois par année pour les résidents non permanent la première semaine de septembre.

A défaut de pouvoir faire le relevé des index aux dates fixées, le syndic adressera un unique rappel invitant le Copropriétaire concerné à s'exécuter dans les 8 jours. Si le Copropriétaire ne remédie pas au manquement, le syndic est autorisé à limiter la fourniture en électricité à 6 ampères. Les frais liés à cette limitation sont à charge du propriétaire défaillant

Le syndic de manière discrétionnaire à la possibilité, après prise de convenances, de procéder au contrôle de l'installation électrique et de vérifier l'exactitude des relevés transmis.

6.3 Provisions

Chaque Copropriétaire supporte sa consommation réelle, outre une quote-part dans les installations communes et dans les déperditions.

La provision est adaptée en fonction de la consommation de l'année précédente.

La provision mensuelle est réclamée suivant la formule suivante: Total des consommations de l'année antérieures/12.

En fonction de l'évolution du marché de l'électricité, le syndic est autorisé d'initiative à augmenter les provisions.

Les provisions doivent être versées mensuellement.

6.4 Sanctions particulières en cas de non-paiement des consommations électriques

Tout propriétaire qui serait en défaut de payer 2 mensualités, verra sa consommation limitée à 6 ampères, après envoi d'un courrier de rappel par le syndic demeuré infructueux. En cas d'arriéré correspondant à 3 mensualités, le syndic est autorisé à stopper la fourniture en électricité".

Les fraudes seront sanctionnées par une amende de 500 euros. Le compteur sera enlevé aux frais du propriétaire.