

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR
ACP RESIDENCE RIVA
No. D'entreprise 0697.615.684

A. RÈGLES RELATIVES À L'ORGANISATION, LES COMPÉTENCES ET LE FONCTIONNEMENT DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – SYNDIC – PÉRIODE DE 15 JOURS – (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX
COMPTES – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – CONSULTATION COPROPRIÉTAIRE – VIE PRIVÉE

Article 1. FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou 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 et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée **entre 01/03 et 15/03** ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

Article 2. CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les

propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. 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.

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

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

Article 3. PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président « dirige » l'assemblée en ce qui concerne la forme, la procédure, le déroulement et l'ordre, tandis que le syndic assume les tâches de contenu.

En l'absence d'un candidat ou si l'assemblée générale ne peut procéder à l'élection des membres du bureau après deux tours de vote, le copropriétaire présent en personne à l'assemblée et détenant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes sera désigné président de l'assemblée de plein droit ; si plusieurs copropriétaires disposent d'un même nombre de quotes-parts, il s'agira du plus âgé d'entre eux.

Outre un président, l'assemblée doit désigner un secrétaire. Le syndic peut être nommé secrétaire par l'assemblée générale, moyennant obtention de la majorité requise.

Article 4. EXIGENCE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 5. ASSISTANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Article 6. PROCURATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

Article 7. VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune.

de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 8. COMPÉTENCES & MAJORITÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, §2 NCC ;
- 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° NCC ;
- 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° NCC ;
- 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.
- e) Pour donner toute autre mission ou délégation de compétences aux membres du conseil de copropriété. 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.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, 4ième alinéa NCC ;
- 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 NCC, 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.
En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.
Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.
- i) de la décision de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

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

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

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

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

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

Article 9. PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 NCC, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1, alinéa 2 NCC, 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.

Article 10. CONCURRENCE

L'assemblée générale du 13/11/2019 décide du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour les actes visés à l'article 3.89, §5- 5, 2° NCC (à savoir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire) : 5.000,00 €

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

Article 11. LE SYNDIC

11.1 Nomination du syndic

Le syndic est désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic, aux frais de l'association des copropriétaires.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre visée à l'article 38, § 1, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile ou au siège social du syndic.

11.2 Tâches du syndic

Le syndic a pour mission :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 NCC ;
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 NCC, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer la date des assemblées à toute personne occupant le complexe en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote aux assemblées générales, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes, lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de 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 fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1, 1°, c) NCC 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 va de même pour les conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits 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, des 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 sur 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.

11.3 Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 12. PROCÉDURE DE RAPPEL/DE RECOUVREMENT

Le syndic peut recouvrer les arriérés de paiement concernant la part dans les frais d'exploitation, de consommation et d'investissement de l'Association, via la procédure suivante :

Les décomptes (soldes en souffrance) doivent être versés sur le compte de l'Association au plus tard 30 jours après la date d'approbation des comptes par l'assemblée générale (dans le cas échéant, le président / le commissaire aux comptes / le conseil de copropriété).

Les avances doivent être versées sur le compte de l'Association au plus tard 30 jours après la date d'envoi de la demande de paiement.

Au terme de cette période, une révision du paiement initial, de forme ordinaire, est envoyé sans frais.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur la révision du paiement initial, le syndic enverra au propriétaire concerné un deuxième rappel, demandant de payer le solde en souffrance. Le montant en souffrance sera majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 15,00 €.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur le rappel précédent, le syndic pourra envoyer au propriétaire concerné un rappel par pli recommandé, demandant de payer le solde en souffrance. Le montant en souffrance, demandé par pli recommandé, sera majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 50,00 €.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur le rappel recommandé, le syndic pourra désigner un avocat pour envoyer une mise en demeure par pli recommandé. Le montant en souffrance sera majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 100,00 €, et les honoraires d'avocat pour la rédaction de la mise en demeure. Cette énumération n'est pas limitative. Tous les coûts précités seront portés en compte sur le compte individuel du copropriétaire concerné.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur la mise en demeure recommandé, une procédure judiciaire de recouvrement sera déclenchée par l'intermédiaire d'un avocat.

Le montant en souffrance sera majoré :

- d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal majoré de 5 %, en faveur de l'Association ;
- de dommages et intérêts équivalant à 10 % de la somme en principal en faveur de l'Association ;

Les frais liés au recouvrement extrajudiciaire du solde impayé précités seront portés en compte sur le compte individuel du copropriétaire concerné. En cas de recouvrement judiciaire, les frais seront d'abord imputés à l'association de copropriété et seront ensuite répartis comme prévu dans le jugement. Les frais des interventions du syndic dans le dossier de recouvrement seront calculés en régie (voir article 2.2 des conditions générales).

Article 13. (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un (collège de) commissaire(s) aux comptes qui contrôle les comptes et la comptabilité de l'association des copropriétaires. Le commissaire aux comptes fait rapport à l'assemblée générale. Le commissaire aux comptes peut être un copropriétaire ou un tiers.

13.1 Qualité du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires aux comptes

- Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes est élu chaque année par l'assemblée générale.
- Le vote désignera toujours un seul commissaire aux comptes ou collège de commissaires aux comptes.
- Le commissaire aux comptes ou le collège peuvent faire partie du Conseil de copropriété.
- Le commissaire aux comptes ou le collège ne peut pas déléguer sa mission à un tiers.
- Le commissaire aux comptes ou le collège peut être un copropriétaire ou non.

13.2 Tâches et compétences

Le commissaire aux comptes ou le collège est chargé de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires.

Le commissaire aux comptes ou le collège doit établir un rapport de contrôle et remettre ce rapport signé au syndic au minimum 8 jours avant l'envoi des convocations à l'assemblée générale statutaire annuelle. Le commissaire aux comptes ou le président du collège fournit des explications à l'assemblée générale annuelle.

Le commissaire aux comptes ou le collège peut consulter à tout moment tous les extraits bancaires et factures en ligne.

Les copropriétaires et les membres du collège de copropriété peuvent à tout moment poser des questions ou faire des propositions au commissaire aux comptes ou au collège. Le commissaire aux comptes ou le collège décide librement de la suite à donner à ces questions ou propositions.

13.3 Désignation, rémunération et durée du mandat

L'assemblée générale désigne chaque année un commissaire aux comptes ou un collège des commissaires aux comptes à la majorité absolue de toutes les voix présentes ou représentées.

La rémunération éventuelle du commissaire aux comptes ou du collège est fixée par l'assemblée générale, statuant également à la majorité absolue des voix.

Le mandat du commissaire aux comptes ou du collège s'étend sur un an. Il peut être reconduit.

Le mandat du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires aux comptes peut toujours être révoqué de manière anticipée moyennant la décision motivée du membre en question. Le collège des commissaires aux comptes restera alors formé par les autres membres, et ce, jusqu'à la prochaine assemblée annuelle. Le départ anticipé de tous les membres du collège ou du commissaire aux comptes mandaté tout seule, peut justifier, le cas échéant, l'application de l'article 3.90, §1 NCC.

13.4 Décharge

Le bureau du syndic inscrira chaque année le quitus et la décharge du commissaire aux comptes ou du collège à l'ordre du jour de l'assemblée générale statuaire.

L'assemblée donne quitus et décharge au commissaire aux comptes ou au collège à la majorité absolue des voix. Le commissaire aux comptes ou le collège ne peut nullement participer à ce vote – en personne ou par procuration – qui concerne la tâche qui lui a été attribuée.

13.5 Responsabilité

La responsabilité du commissaire aux comptes ou du collège peut être engagée s'il commet dans l'exercice de sa mission des fautes entraînant un préjudice pour l'association des copropriétaires.

Si le commissaire aux comptes ou le collège est un copropriétaire, l'association des copropriétaires souscrira une assurance couvrant la responsabilité du commissaire aux comptes ou du collège.

Article 14. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au point précédent. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

14.1 Qualité des membres du conseil de copropriété

- les membres du conseil de copropriété doivent détenir un droit réel assorti d'un droit de vote à l'assemblée générale ;

- un ou plusieurs des membres du conseil de copropriété peut intervenir en tant que commissaire(s) aux comptes ;
- les membres du conseil de copropriété ne peuvent pas déléguer leur mission à un tiers ;
- tout membre du conseil qui cesse d'être copropriétaire devient démissionnaire de plein droit ;
- les membres du conseil de copropriété choisissent un Président en leur sein. Le Président est élu à la majorité absolue. En l'absence d'un candidat ou en cas d'impasse à l'issue des votes, le copropriétaire présent en personne à l'assemblée et détenant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes sera désigné président du conseil ; si plusieurs membres disposent d'un même nombre de quotes-parts, il s'agira du plus âgé d'entre eux ;
- le Président désigne à son tour, parmi les membres du conseil, le secrétaire. Celui-ci est nommé pour une durée d'un an.

14.2 Tâches, compétences et fonctionnement des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à ce que le syndic effectue correctement sa tâche, sans préjudice de l'article 3.91 NCC. Pour l'accomplissement de sa mission, le conseil de copropriété peut, après en avoir informé le syndic, examiner et prendre copie de tous documents ou pièces relatifs à la gestion de ce dernier ou qui sont dans l'intérêt de la copropriété.

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

Le secrétaire désigné par le Président se charge de rédiger les procès-verbaux. Il veille à transmettre ces documents au syndic et aux autres membres du conseil de copropriété dans les 10 jours ouvrables qui suivent toute réunion, par la voie électronique.

Lors de l'assemblée générale statutaire annuelle, le conseil de copropriété est tenu de fournir aux copropriétaires un rapport annuel détaillé sur l'accomplissement de sa tâche. Le Président du conseil de copropriété intervient comme porte-parole du conseil pendant l'assemblée, et parle au nom de tous ses membres.

14.3 Désignation, rémunération et durée du mandat

Les membres du conseil de copropriété sont désignés chaque année par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix ; ils sont rééligibles ;

La rémunération éventuelle des membres du conseil de copropriété est fixée par l'assemblée générale, statuant également à la majorité absolue des voix ;

Les réunions du conseil de copropriété se tiennent à huis clos. Des tiers (autres copropriétaires, un expert, etc.) peuvent assister (temporairement) à une réunion, avec une voix consultative, pour autant que cette présence ait fait l'objet d'une demande expresse et remporté l'accord formel des membres à la majorité absolue des voix ;

La présence du syndic vaut comme seule exception à la règle susmentionnée. Elle permet en effet au conseil de recevoir des informations directes de la personne chargée de la gestion quotidienne de la copropriété. Le syndic siègera au conseil de copropriété en qualité d'informateur, le conseil pouvant toutefois décider, à la majorité absolue des voix, de se réunir sans faire appel au syndic.

Le mandat d'un membre du conseil de copropriété peut toujours être révoqué de manière anticipée moyennant la décision motivée du membre en question. Le conseil de copropriété restera alors formé par les autres membres, et ce, jusqu'à la prochaine assemblée annuelle. Le départ anticipé de tous les membres du conseil peut justifier, le cas échéant, l'application de l'article 3.90, § 1 NCC.

14.4 Décharge

Le bureau du syndic inscrira chaque année le quitus et la décharge des membres du conseil de copropriété à l'ordre du jour de l'assemblée générale statuaire.

L'assemblée donne quitus et décharge aux membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix. Les membres du conseil de copropriété ne peuvent nullement participer à ce vote – en personne ou par procuration – qui concerne la tâche qui leur a été attribuée.

14.5 Responsabilité

La responsabilité des membres du conseil de copropriété peut être engagée s'ils commettent dans l'exercice de leur mission des fautes entraînant un préjudice pour l'association des copropriétaires.

Pour autant que les membres du conseil de copropriété détiennent un droit réel assorti d'un droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires souscrira une assurance couvrant la responsabilité du conseil de copropriété et de ses membres « ut singuli ».

Article 15. POSSIBILITÉ DE CONSULTATION DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic doit faire en sorte de permettre à tous les copropriétaires de consulter tous les documents non privés ou des données relatives à la copropriété. Cette possibilité de consultation n'est stipulée qu'en faveur des copropriétaires. Seul le commissaire aux comptes ou le collège détient un droit de consultation des factures comptables.

La mise à disposition des documents se fera au siège de l'association des copropriétaires, au lieu où le syndic est établi ou via une plateforme en ligne.

Article 16. POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ

Cette politique de confidentialité explique comment l'ACP traite les données à caractère personnel des copropriétaires et/ou des locataires des parties privatives (ci-après les « données à caractère personnel »).

L'association des copropriétaires se conforme ainsi

- (i) au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données – mieux connu sous l'appellation « RGPD »)
- (ii) à la loi du 30 juillet 2018 sur la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel et
- (iii) aux avis et recommandations de l'Autorité belge pour la protection des données.

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

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

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

Le consentement des copropriétaires (en approuvant le règlement d'ordre intérieur) et des locataires (en approuvant le bail dans lequel il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur) constitue un fondement supplémentaire pour ce traitement.

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

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

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

Chaque copropriétaire et/ou locataire peut toujours obtenir accès aux données à caractère personnel qui le concernent auprès de l'association des copropriétaires. Les données incorrectes seront corrigées par l'association des copropriétaires à la première demande.



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

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

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

Si vous avez des questions ou des préoccupations par rapport à la politique de confidentialité de l'association des copropriétaires, veuillez prendre contact avec l'association via l'adresse électronique suivante : privacy@syncura.be.

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

*

*

*

B. RÈGLES DE VIE DANS LE BÂTIMENT / RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

DE LA JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

1. Les copropriétaires ou occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune. Sans faire préjudice à ce qui est stipulé dans le règlement d'ordre intérieur, ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un copropriétaire ou occupant, d'encombrer de quelque manière que ce soit les ascenseurs, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ou d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures, travaux de bricolage.

Les copropriétaires ou occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les entités privatives des tables et des chaises non munies de sabots « antibruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes et de manier sans ménagements les volets éventuels sans tenir compte des autres. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent l'indivision, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des Copropriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

2. Abris à vélos.

La voie d'accès et d'issue aux abris à vélos doit être obligatoirement empruntée en descendant du vélo pour continuer ensuite à pied jusqu'à l'abri à vélos en question.

Il est expressément interdit d'entrer ou de sortir des abris à vélos visés d'une autre manière que celle stipulée ci-dessus.

Les vélos (électriques) doivent toujours être correctement garés dans les dispositifs prévus à cet effet.

Le syndic peut enlever tous les vélos qui ne sont pas correctement rangés aux frais des copropriétaires ou occupants du bâtiment, et ce en premier lieu aux frais du propriétaire/de l'occupant du ou des vélos mal parqués, et ensuite aux frais de l'association des copropriétaires.

Les abris à vélos ne sont PAS accessibles aux motos, vélomoteurs ou autres véhicules motorisés. Ces derniers peuvent également être enlevés par le syndic, et ce en premier lieu aux frais du propriétaire/de l'occupant des véhicules motorisés mal parqués et précités, et ensuite aux frais de l'association des copropriétaires.

3. Il est attribué à certaines entités privatives, au titre de servitude perpétuelle, l'usage exclusif et privatif d'une terrasse ou balcon. Cette entité privative bénéficie ainsi de la jouissance privative et exclusive de la terrasse ou du balcon auquel a été attribué le droit d'usage exclusif et privatif.

Cette servitude d'usage privatif et exclusif de la terrasse ou du balcon ne peut être séparée des entités privatives auxquelles elle se trouve attachée et dont elle forme un accessoire. Les réparations et le remplacement de ces terrasses ou de ces balcons constitueront une charge commune, sauf dans le cas où ces éléments auraient été détériorés ou endommagés par le

copropriétaire ou l'occupant de l'entité privative auxquelles leur usage est rattaché. Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation d'entretenir la terrasse ou le balcon. Ils ont entre autres l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux de la terrasse ou du balcon, dont ils ont l'usage exclusif, de façon à permettre une évacuation normale.

Les copropriétaires et occupants des entités privatives concernées doivent donner accès auxdits terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer des réparations ou des rénovations éventuelles.

Fait toutefois exception, et constitue une partie privative, le revêtement supérieur, en ce compris l'espace de foulée de la terrasse ou du balcon, dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des copropriétaires ou occupants concernés, sauf dans l'hypothèse où ledit revêtement, en particulier son étanchéité, aurait été détérioré ou endommagé en vue de permettre la réparation ou le remplacement des éléments communs qu'il recouvre, auquel cas les frais de réparation ou de remplacement du revêtement détérioré ou endommagé constitueront des charges communes.

En aucun cas, des éléments entraînant le dépassement de la charge autorisée ou susceptibles d'entraver le bon fonctionnement de l'évacuation des eaux de pluie, par exemple des plantes, pots de fleurs, objets lourds, objets avec une charge concentrée, etc. ne pourront être installés sur la terrasse ou le balcon.

4. Les espaces extérieurs au niveau du rez-de-chaussée sur la parcelle sont des espaces extérieurs communs à l'exception des Espaces Publics, l'Escalier Public et la Rampe Picard.

Les copropriétaires/occupants des privatifs ne sont pas autorisés à aménager ces espaces extérieurs de leur propre initiative ou à se les approprier.

TRANSFORMATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Tout travail d'adaptation à quelque élément fixe de la construction est toujours subordonné à l'avis écrit, pour autant que nécessaire, des partenaires d'étude initiaux ou d'autres partenaires à désigner. Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront en outre être exécutés que sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale et avec l'autorisation expresse de ladite assemblée générale, à l'exception des travaux d'adaptation qui peuvent être décidés par le syndic.

Les honoraires dus aux architectes et ingénieurs sont à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Dans tous les cas, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux ont été exécutés des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non prévisibles, qui ont été causés par ces travaux de modifications, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE DU COMPLEXE IMMOBILIER

Afin d'assurer une parfaite harmonie dans le complexe immobilier, l'esthétique générale est considérée comme une partie commune. Par conséquent, tout ce qui concerne l'esthétique générale du complexe immobilier, même en ce qui concerne les parties privatives ou les parties communes, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale.

DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire et constitutives de l'entité privée.

D'ordre général, une partie privée est tout ce qui se trouve à l'intérieur d'une entité privée et qui sert à son usage exclusif. Il s'agit aussi de tout ce qui se trouve à l'extérieur d'une entité privée, mais qui est exclusivement à son usage.

DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires ou occupants a le droit de jouir et de disposer de ses entité(s) privée(s) dans les limites fixées par (i) le règlement de la copropriété et (ii) le règlement d'ordre intérieur, et ce, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires ou occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation, la salubrité, l'harmonie, l'esthétique générale ou la sécurité du complexe immobilier, ni la tranquillité de ses occupants.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne sont pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires et occupants, ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation, la salubrité, l'harmonie, l'esthétique générale ou la sécurité du complexe immobilier, ni la tranquillité de ses occupants.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie. Le copropriétaire est tenu de souscrire une police TRC (Tout Risque Chantier).

Sauf s'il s'agit de travaux touchant à la structure du complexe immobilier, à des murs communs ou mitoyens, ou pouvant mettre en cause la stabilité, la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'esthétique générale du complexe immobilier, pour lesquels l'assentiment écrit d'un architecte ou, à son défaut et en cas d'urgence, d'un architecte désigné par le syndic est requis, chacun pourra modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, et cela sous sa responsabilité eu égard aux affaissements, dégradations et autres inconvénients qui pourraient en découler pour les parties communes et entités privatives des autres copropriétaires. La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts du complexe immobilier, sera à la charge du copropriétaire maître d'ouvrage.

Il est interdit aux copropriétaires de les diviser en plusieurs entités privatives, sauf autorisation écrite de l'assemblée générale, mais il est permis de réunir plusieurs entités privatives en une seule et de la rediviser ensuite telles qu'elles existaient au départ sous réserve des autorisations urbanistiques et autres si nécessaires.

Il est interdit aux copropriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs entité(s) privatives, des modifications aux parties communes, sans l'accord écrit de l'assemblée générale.

Lorsqu'un copropriétaire ou occupant néglige d'effectuer dans son entité privative des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation et expose, par son inaction, les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais, risques et périls du copropriétaire ou occupant en défaut, aux travaux urgents dans son entité privative, quinze jours après une mise en demeure restée sans suite. Les copropriétaires ou occupants sont tenus de donner libre accès à son entité privative pour permettre la réalisation de ces travaux. À défaut, le syndic est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux services d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'entité privative concernée, aux frais, risques et périls du copropriétaire ou occupant défaillant.

RÈGLES SPÉCIFIQUES

1. Location

Le copropriétaire peut mettre en location son entité privative en tenant compte du caractère résidentiel du bâtiment et conformément aux bonnes mœurs.

Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel, à quelque titre que ce soit. Il a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

2. Logements

Les logements sont en principe exclusivement destinés à l'usage de logement. L'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du copropriétaire de l'entité privative, le cas échéant, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans le bâtiment ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans le bâtiment entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou les parties communes, les copropriétaires desdites entités privatives devront conclure une convention avec le syndic pour fixer, par un forfait, l'indemnité aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur ou de l'entretien des parties communes, pour cet usage intempestif de la partie commune.

3. Surfaces commerciales : Commerces - horeca et bureaux

Le présent article vise à déterminer les règles applicables à la(aux) surface(s) commerciale(s) (commerces — horeca et bureaux).

Le copropriétaire et/ou occupant de la surface commerciale peut diviser et subdiviser celle-ci à son gré suivant son usage moyennant le respect de toutes les dispositions et réglementations légales en vigueur qui pourraient être applicables.

De manière générale, toute activité commerciale est autorisée à l'exception des activités :

- de fabrication et de transformation de produits ;

- dangereuses ou néfaste pour la santé ;
- nocturne provoquant une nuisance sonore ;
- provoquant des odeurs malodorantes ;

Sont interdit dans ce sens tout commerce de :

- boites de nuits, discothèques, clubs privés ;
- animaux vivant ;
- parc d'attraction.

Le copropriétaire et/ou occupant de la(des) surface(s) commerciale(s) peuvent les affecter à un usage déterminé, après avoir obtenu toutes les autorisations administratives requises, notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, sans avoir à en demander l'autorisation préalable des autres copropriétaires, lesquels ne peuvent s'y opposer. Aucune garantie ne peut être fournie concernant la possibilité d'obtenir les autorisations administratives requises précitées.

Les copropriétaires et/ou occupants de la(des) surface(s) commerciale(s) ont le droit de placer, dans les limites du volume de l'entité privative concernée, une enseigne visible de l'extérieur et indiquant le nom et/ou les activités commerciales de l'entreprise concernée. Ils ont également le droit d'installer un grillage du côté intérieur de l'entité privative. Ils devront cependant toujours se concerter avec le syndic afin que l'harmonie de la façade en pâtisse pas.

Les copropriétaires et/ou occupants de la(des) surfaces commerciales ont également le droit d'installer une enseigne sur la façade extérieure du Complexe immobilier. Cette enseigne ne peut être placée que moyennant l'obtention des permis ou autorisations administratives nécessaires et moyennant le respect des règles et de la législation en vigueur, et à condition que la luminosité de l'enseigne ne puisse constituer la moindre gêne pour les logements du complexe immobilier. Cette enseigne doit être placée dans les limites de l'entité privative. Elle ne peut pas contenir de lumière clignotante. Il est permis de placer à côté de la porte d'entrée des entités privatives une petite plaque mentionnant le nom et l'activité de l'occupant. Les ascenseurs ne peuvent pas être utilisés comme monte-charge liées à l'activité commerciale.

Dans les limites des règles et lois en vigueur, les copropriétaires et/ou occupants de la(des) surface(s) commerciale(s) ont également le droit de placer des auvents (avant-toits) au niveau du rez-de-chaussée. Ils devront cependant toujours se concerter avec le syndic à cette fin. L'esthétique générale et l'homogénéité avec l'ensemble du complexe immobilier devra être assurée et coordonnée. Le placement d'appareil d'air conditionné est possible pour autant que cela soit décidé pendant la phase de gros œuvre du chantier et en accord avec le promoteur. Le placement de ces appareils après la réception provisoire devra faire l'objet d'une demande d'autorisation à l'association des copropriétaires et conformément avec la réglementation environnementale en vigueur.

Les copropriétaires doivent participer à toutes les charges communes selon leurs quotités dans l'indivision.

4. Emplacement de parkings - box

Le(s) copropriétaire(s) d'un (des) emplacement(s) de parking ne devra (ne devront) pas être copropriétaire(s) d'une autre entité privative dans le complexe immobilier.

Les emplacements de parking NE pourront PAS être transformés en parking fermés « Box ».

5. Cave

Chaque copropriétaire d'une cave doit être nécessairement un copropriétaire d'une autre entité privative au sein du complexe immobilier.

Les caves ne pourront être vendus ou cédés qu'à des copropriétaires du complexe immobilier. Ils ne pourront être loués qu'à des occupants du complexe immobilier. Il est permis aux copropriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

RÈGLEMENT D'ORDE INTÉRIEUR

Article 1 : Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants du complexe immobilier, à quelque titre que ce soit. Il pourra uniquement être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des copropriétaires, des locataires et/ou occupants, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du complexe immobilier en ce qui concerne l'usage des lieux et des parties communes.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place sur simple demande adressée au syndic et gracieusement par chaque intéressé.

Article 2 : Nettoyage et entretien

Le nettoyage et l'entretien des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

Les occupants s'engagent à entretenir le complexe immobilier en bon père de famille en suivant les conseils du « Guide de l'entretien pour des bâtiments durables » édité par le C.N.O.A. (Conseil National de l'Ordre des Architectes), rue de Livourne 160, à 1050 Bruxelles, dernière édition. Il y a plusieurs locaux d'entretien dans le complexe immobilier qui peuvent être utilisés par le personnel de ménage désigné.

Les copropriétaires et les occupants sont eux-mêmes responsables du nettoyage des Entités privatives qui leur appartiennent ou qui sont louées par eux.

Article 3 : Jardins communs

a) Les jardins doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser du matériel y compris des meubles, des poubelles et tout autre déchet.
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etcetera.
- d'y ranger ou d'y organiser un barbecue.
- d'y fumer.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etcetera.

b) Les jardins ne sont pas accessibles pour les Copropriétaires ou les Occupants. L'accès est cependant autorisé pour l'entretien et le nettoyage.

c) L'Association des copropriétaires désignera une entreprise responsable de l'entretien des jardins communs.

d) Les animaux domestiques y sont interdit.

Article 4 : Travaux de peinture

Les travaux de peinture des parties communes doivent être réalisés aux périodes fixées suivant un plan établi par le syndic et sous la surveillance de l'assemblée générale. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale. Le cas échéant et en fonction de la nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires peuvent être réalisés.

Article 5 : Installation de chauffage et autres installations électriques communes

Le syndic fera entretenir régulièrement l'installation de chauffage aux frais de l'association de manière à ce que cela ne mette pas en péril son bon fonctionnement.

Article 6 : Appareillage d'air conditionné

L'installation d'appareillage d'air conditionné n'est PAS autorisée pour les entités privatives résidentielles.

Article 7 : Utilisation générale

Les copropriétaires, locataires, personnel de maison et autres occupants du complexe immobilier devront toujours habiter le complexe immobilier et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité ou la sécurité du complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants du complexe immobilier.

S'il est fait usage d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les entités privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et de bureau.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. L'accès aux ascenseurs, de même que leur usage, est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants devront veiller scrupuleusement à la sécurité dans les parties privatives. Ils respecteront et feront respecter tout particulièrement les directives émises à ce sujet par le syndic.

Les visiteurs ne sont pas autorisés à accéder aux locaux techniques, aux emplacements pour vélos à l'exception au rez prévu entre RIVA I et RIVA II, ni aux locaux des poubelles.

Les propriétaires des privatifs et les occupants des privatifs ne sont pas autorisés à visiter les locaux techniques sans être accompagnés du syndic à l'exception des locaux abritant les compteurs individuels.

Il est interdit de fumer dans les parties communes.

Article 8 : Travaux ménagers

Les tapis et carpettes ne pourront être ni battus, ni secoués, dans aucune partie du complexe immobilier, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci.

Les copropriétaires et occupants, à quelque titre que ce soit, devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet. Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes aucun travail de ménage privatif.

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux privatifs expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

Article 9 : Animaux

Les copropriétaires et occupants, à quelque titre que ce soit, du complexe immobilier seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisances ou de troubles par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic, qui pourra au besoin faire enlever l'animal aux frais du copropriétaire ou occupant concerné par la SPA (Société Protectrice des Animaux) ou tout organisme équivalent.

Article 10 : Déménagements - transports

Toute dégradation commise aux parties communes sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou dont l'occupant aura fait exécuter ces transports.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux devront être effectués depuis ou vers les entités privatives via les façades latérales correspondantes pour ces entités privatives et via le côté intérieur des façades pour les entités privatives qui donnent de ce côté, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat, lequel pourra le cas échéant être installé selon les indications du syndic. En conséquence, chaque copropriétaire du rez-de-chaussée devra, le cas échéant, tolérer le passage et l'installation temporaire d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisés que si l'usage d'un élévateur est impossible et selon les indications à requérir du Syndic (prévenu au moins dix jours à l'avance).

Article 11 : Vue

Dans l'hypothèse que les fenêtres sont pourvues de rideaux ou de stores visibles à travers la fenêtre, les fenêtres doivent être pourvues de rideaux ou de stores de couleur blanche dans le but de conserver une apparence uniforme de la façade (cf. esthétique générale). Il est interdit d'obscurcir ou de rendre les fenêtres opaques en apposant des autocollants ou d'autres applications fixées sur la vitre.

Des stores extérieurs peuvent être installés uniquement si ils sont du même type et de la même esthétique que les stores extérieur déjà en place et prévu par l'architecte du complexe immobilier.

De même, il est interdit de suspendre ou de déposer des fleurs, des bacs à fleurs ou similaires sur les balustrades des fenêtres, des balcons et des terrasses.

Il est interdit de fixer des antennes paraboliques ou d'autres antennes sur la façade extérieure ou sur les terrasses/ balcons ou la toiture.

Il est également interdit d'entreposer sur les terrasses/balcons des sèche-linges, barbecue, poubelles ou tout autre détritrus.

Article 12 : Matières dangereuses ou insalubres

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans le complexe immobilier.

Article 13 : Enlèvement des ordures et déchets ménagers

En ce qui concerne la collecte et l'enlèvement des ordures et des déchets ménagers, le syndic est habilité à donner des instructions. Les ordures et déchets ménagers devront impérativement être rassemblés dans des sacs ou conteneurs adéquats et déposés pour enlèvement par le copropriétaire ou l'occupant soit dans le local à poubelles prévu à cet effet, soit sur la rue aux heures adéquates. Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs ou conteneurs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

Le syndic communiquera en temps voulu les instructions précises à cet effet.

Article 14 : Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe immobilier conformément aux prescriptions des présents statuts et règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Article 15 : Location

Les règles suivantes s'appliqueront :

1° Les entités privatives ne pourront être données en location qu'à des personnes solvables. Les logements ne pourront être donnés en location uniquement qu'à des personnes ayant l'intention d'y habiter.

2° Les copropriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires du complexe immobilier et des voisins, ainsi que leur mobilier, en apportant la preuve de l'existence d'abandon du droit à indemnisation dans la police d'assurance de la copropriété.

Le syndic peut aussi décider de sa propre initiative de souscrire une police d'assurance collective de responsabilité locative et d'en facturer les coûts aux copropriétaires ou occupants conformément au nombre de quotes-parts de l'entité privative dans les parties communes. Cette police d'assurance collective « responsabilité locative » est donc une charge commune.

3° Les copropriétaires seront tenus d'informer le syndic des aux qu'ils concluent, dans les quinze jours de leur conclusion.

4° Les copropriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser, et ce conformément à l'article 3.93, § 5 du nouveau Code Civil.

5° En cas d'inobservation des statuts et règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire du bail, ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après deux avertissements donnés par le syndic restant sans suite, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à la location. Si ce n'est pas le cas, il sera pénalisé conformément aux dispositions de la décision qui sera prise à cet égard par l'assemblée générale.

6° Le copropriétaire reste principal responsable de son/ses locataire(s).

Article 16 : Publicité

Il est interdit de faire de la publicité dans le complexe immobilier. Aucune inscription ne pourra être placée sur la façade, aux fenêtres ou portes-fenêtres des étages, sur les ports et sur les murs extérieurs sur les terrasses et sur les balcons, au-dessus des entrées principales, ni dans les escaliers, halls et passages.

Chaque entité privative dispose d'une boîte aux lettres à l'entrée. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession (ou titre) de son occupant, et éventuellement l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée générale. Les modalités de l'affichage pour la location et la vente des entités privatives seront réglées par l'Assemblée générale. Les commerces, bureaux et horeca situés au rez-de-chaussée des Bâtiments peuvent prévoir un affichage sur leurs fenêtres en cas de vente ou de location de leur entité privative respective.

Article 17 : Alarme

Il est interdit d'installer une alarme ni avec une sonnerie intérieure ni avec une sonnerie extérieure de l'entité privative. Seulement une installation d'alarme directement reliée à la centrale de police est autorisée.

Article 18 : Pénalités

Tout contrevenant au présent règlement d'ordre intérieur peut être sanctionné d'une pénalité de 100 € par jour.