

Règlement d'Ordre Intérieur

Mise à jour du 15 octobre 2023

Table des matières

Chapitre 1 Les organes de la copropriété	3
Article 1 Pouvoirs de l'assemblée générale	3
Article 2 Composition de l'assemblée générale	3
Article 3 Assemblée générale ordinaire et extraordinaire	3
Article 4 Convocations aux assemblées générales	3
Article 5 Ordre du jour de l'assemblée	4
Article 6 Représentation aux assemblées, procurations	4
Article 7 Président et assesseurs des assemblées	4
Article 8 Bureau	5
Article 9 Liste de présences	5
Article 10 Majorités	5
Article 11 Nombre de voix	6
Article 12 Quorum de présence	6
Article 13 Procès-verbaux	7
Article 14 Nomination	7
Article 15 Comptes de gestion	7
Article 16 Attributions du syndic	7
Article 17 Entretien général	9
Article 18 Contestations relatives aux parties communes	9
Article 19 Litiges	9
Article 20 Conseil de copropriété	10
Article 21 Le Commissaire aux comptes	10
Chapitre 2 La vie en commun	11
Article 22 Occupation en général	11
Article 23 Tranquillité dans l'immeuble	11
Article 24 Porte d'entrée de l'immeuble	11
Article 25 Les parties communes	11
Article 26 Sécurité	12
Article 27 Accès aux parties privatives	12
Article 28 Animaux	12
Article 29 Esthétique	12
Article 30 Vide ordures	13
Article 31 Ascenseurs	13
Article 32 Déménagements et emménagements	13
Article 33 Garages et cour	13
Article 34 Locataires	14

Résidence Les Colibris – Les Cygnes

Avenue de l'Atlantique 96 – Avenue des Muguets 22, 1150 Bruxelles

N° BCE 0501.997.764

Préambule

L'article 3.84 alinéa 2 du code civil stipule : « *Tout immeuble ... bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété (RC), ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur (ROI), qui peut être établi sous seing privé.* ». Pratiquement, la loi du 18 juin 2018 revoit l'équilibre entre les statuts et le règlement d'ordre intérieur, en renvoyant dans le corps de ce dernier toutes les dispositions relatives au fonctionnement de la copropriété et de ses organes et en prévoyant un mécanisme assoupli de mise à jour du document qui est établi sous seing privé (3.85 §3), c'est-à-dire par décision de l'assemblée générale (AG).

Le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI), nouvelle mouture, contient 2 chapitres. Le chapitre 1 provient du règlement de copropriété du 29 avril 1964, qui est adapté avec les termes de la nouvelle loi. Le chapitre 2 sur la vie en commun provient du ROI datant du 23 octobre 1997.

Ce règlement **est obligatoire** pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue. Cependant, la modification d'articles transcrits de la loi serait sans valeur car la loi reste impérative.

Les modifications doivent figurer ou être annexées au procès-verbal de l'assemblée générale qui les a approuvées. Le procès-verbal est transmis à tous les propriétaires dans le mois. Les modifications approuvées par l'assemblée générale doivent être transposées dans le ROI et également mis à disposition des tous les propriétaires.

A défaut d'en avoir pris connaissance par le Ministère du notaire instrumentant le transfert de propriété, le nouveau propriétaire peut en prendre connaissance auprès du syndic en place, ou suivant les modalités des dispositions de l'article 3.94 du code civil.

Opposabilité (Art. 3.93 c.c.)

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées à ceux à qui elles sont opposables, c'est-à-dire à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

- (1) Lors d'une mise en location d'un bien dans la copropriété, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur doivent être annexés au bail et doivent être signés pour réception par le locataire. A défaut, le syndic peut envoyer les documents au locataire par lettre recommandée à la poste, aux frais du propriétaire. Le propriétaire est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

Lors d'une vente, ces documents sont remis à l'acheteur par le notaire.

- (2) En ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, chaque propriétaire bailleur est prié de communiquer l'information au locataire par lettre recommandée à la poste.

Renvoi au code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.84 à 3.100 du Code civil.

Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur (article 3.100 du Code civil).

Chapitre 1 Les organes de la copropriété

Section 1 L'assemblée générale

Article 1 Pouvoirs de l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de son immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 2 Composition de l'assemblée générale

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 3 Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

Le syndic tient une assemblée générale ordinaire (ou statutaire, ou annuelle) durant la seconde quinzaine de mars (décision de l'AG du 6 juillet 2023). En outre, le syndic convoque une assemblée générale extraordinaire chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Les assemblées générales se tiennent aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui convoque.

Sans préjudice de paragraphe précédent, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

Article 4 Convocations aux assemblées générales

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, du conseil de copropriété, qu'il a

Résidence Les Colibris – Les Cygnes

Avenue de l'Atlantique 96 – Avenue des Muguets 22, 1150 Bruxelles
N° BCE 0501.997.764

reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée à l'article précédent, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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 5 Ordre du jour de l'assemblée

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément à l'article précédent. 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.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés " Divers ".

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article 6 Représentation aux assemblées, procurations

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

Article 7 Président et assesseurs des assemblées

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 8 Bureau

Le bureau est composé du Président éventuellement assisté de deux assesseurs.

Le syndic assure le rôle de secrétaire de l'assemblée et rédige le procès-verbal des décisions.

Article 9 Liste de présences

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera annexée au procès-verbal.

Article 10 Majorités

Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue

Les délibérations 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 (art. 3.87, §8).

2° Majorité spéciale - Unanimité

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux-tiers
 - a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
 - 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, c'est-à-dire de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
 - 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 - 11.
 - 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;
 - g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

Résidence Les Colibris – Les Cygnes

Avenue de l'Atlantique 96 – Avenue des Muguets 22, 1150 Bruxelles

N° BCE 0501.997.764

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. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité 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.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, 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 des quatre/cinquièmes telle que reprise 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.

§ 4. 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 11 Nombre de voix

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 seule 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.

Article 12 Quorum de présence

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 avec le même ordre du jour 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 13 Procès-verbaux

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

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement des originaux, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de son immeuble.

Section 2 Le syndic

Article 14 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.

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.

Article 15 Comptes de gestion

Les comptes de gestion de la copropriété sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires. Le commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives. Il fait rapport à l'assemblée générale en formulant ses propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 16 Attributions du syndic

Le syndic est chargé:

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

Résidence Les Colibris – Les Cygnes

Avenue de l'Atlantique 96 – Avenue des Muguets 22, 1150 Bruxelles

N° BCE 0501.997.764

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86,§3;

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 sous-titre, 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, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de 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, § 1er, 1°, c), 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 tout contrat 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 contrats 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

Résidence Les Colibris – Les Cygnes

Avenue de l'Atlantique 96 – Avenue des Muguets 22, 1150 Bruxelles

N° BCE 0501.997.764

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, 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.

Article 17 Entretien général

Le syndic veille au bon entretien général de son immeuble.

Article 18 Contestations relatives aux parties communes

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée générale, laquelle décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

Article 19 Litiges

En cas de désaccord entre copropriétaires et le syndic au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera fait appel au juge de paix.

Section 3 Le Conseil de copropriété

Article 20 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 paragraphe 1er. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 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.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission..

Section 4 Le Commissaire aux comptes

Article 21 Le Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Chapitre 2 La vie en commun

Article 22 Occupation en général

Les appartements doivent être, habités suivant la notion juridique de personne normalement prudente et diligente.

Article 23 Tranquillité dans l'immeuble

Les occupants respecteront la tranquillité de leurs voisins. Ils éviteront de claquer les portes, les éclats de voix, les pas bruyants -sur le sol, principalement le soir et de toute manière dans le courant de la nuit, ainsi que les douches et lessivages après 22 h.

Sauf entente entre voisins immédiats, le calme régnera de 22 h à 7 h. du matin. A partir de 22 h. tout bruit doit cesser dans les parties communes, dans le hall d'entrée et sur la cour des garages. Les appels à haute voix ainsi que les conversations bruyantes auprès des voitures, les claquements de portières et les ronflements de moteurs seront proscrits.

A aucun moment, l'audition de la radio, de disques ou de télévision ne pourra troubler la tranquillité normale des voisins.

Tous les appareils, électriques, ménagers ou autres, doivent être déparasités efficacement.

L'emploi d'instruments de musique est toléré pour autant qu'il ne provoque pas les réclamations justifiées des voisins.

Article 24 Porte d'entrée de l'immeuble

Avant d'actionner l'ouvre-porte, les occupants devront s'enquérir de l'identité des personnes qui demandent accès. En outre, la porte d'entrée doit être fermée à double tour de clé à partir de 22 h. Il y va de la sécurité des occupants.

Article 25 Les parties communes

Ces parties, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, doivent être maintenues libres. Il ne peut jamais y être déposé, ni accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Il ne peut être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, etc.

Les occupants de l'immeuble ne peuvent scier, casser ou fendre du bois que dans les caves.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes, les ascenseurs et l'aire de manœuvre des garages.

Les occupants sont instamment priés de respecter les pelouses et les parterres. Il est interdit d'y marcher, d'y jouer et d'y jeter des objets de toute nature, ainsi que du pain pour nourrir les oiseaux (pigeons, corneilles) qui, des lors, colonisent les lieux et occasionnent des désagréments tels que salissures, gouttières et cheminées bouchées, etc.

Jouissances communes : Sauf en cas d'extrême urgence et pour éviter un accident, les copropriétaires ou locataires doivent s'interdire formellement de manipuler les installations de chauffage, les circuits d'eau ou d'électricité.

Article 26 Sécurité

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Installation du gaz : Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Si les occupants s'absentent pendant plus de 8 jours, ils devront fermer leurs compteurs d'eau et de gaz, par mesure de prévention. (AG 23-10-1997).

Les occupants qui désirent suspendre des jardinières aux garde-corps des terrasses, seront conscients du fait qu'en cas de chute d'un bac, leur seule responsabilité sera engagée et non celle de la copropriété, en cas de dégâts matériels ou dommages physiques. (AG 23-10-1997).

Article 27 Accès aux parties privatives

Les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

Si les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement, cave et garage, à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, cave ou garage, si cela s'avère nécessaire.

Article 28 Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux, à condition qu'ils ne gênent pas les autres occupants.

Si un animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal en question, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Article 29 Esthétique

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et des portes des garages, des fenêtres, des garde-corps, même en ce qui concerne la peinture.

Afin de garder à l'immeuble son aspect résidentiel, il est interdit de mettre sur les terrasses en façade avant et latérale enseignes, réclames, linges, armoires, poubelles, appareils électro-ménagers et autres objets visibles depuis la voie publique.

Les rideaux en façade doivent être uniformes suivant le modèle déterminé par l'assemblée générale : cfr. décision prise en AG du 19-9-1967 : tergal blanc ou blanc cassé, type voile suisse.

Publicité : Sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls d'entrée et passages.

Seules sont autorisées les affiches annonçant la mise en vente ou en location des appartements et garages.

Il est interdit d'installer sur les terrasses des barbecues et des antennes paraboliques. (A.G. 25-10-1997). Il est rappelé par ailleurs que l'installation d'une antenne parabolique extérieure nécessite la délivrance d'un permis d'urbanisme.

Article 30 Vide ordures

L'utilisation des vide-ordures est interdite. Ces dispositifs sont condamnés mais restent des éléments communs et ne peuvent être utilisés pour des convenances privatives.

Article 31 Ascenseurs

L'ascenseur est interdit à tout enfant de moins de 12 ans non accompagné d'une personne plus âgée.

Il est interdit de transporter dans l'ascenseur des objets susceptibles de l'endommager ou de le souiller.

En cas d'emménagement ou de déménagement, l'usage de l'ascenseur est interdit pour le transport d'objets encombrants et lourds, ainsi que des pièces d'ameublement.

Article 32 Déménagements et emménagements

Les emménagements et déménagements doivent être effectués au moyen d'un élévateur.

Tout occupant qui déménage ou emménage est redevable à la copropriété d'une indemnité dont le montant est fixé par l'assemblée générale, afin de couvrir les frais supplémentaires résultant de l'usage intensif des installations communes (électricité, etc..)

Le propriétaire de l'appartement concerné est responsable du versement de cette indemnité.

Article 33 Garages et cour

En aucun cas, les garages ne peuvent faire l'objet d'une exploitation de location à caractère commercial.

- Les occupants des garages :
 - Ne peuvent faire sur la porte de leur garage et de façon générale sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque ; seule est autorisée l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente du garage.
 - Ne peuvent procéder dans leur garage à aucune exposition ou vente publique de véhicule.
 - Ne peuvent introduire dans leur garage qu'un bidon d'essence de dix litres au maximum, en dehors bien entendu du contenu du réservoir du véhicule.
 - Doivent s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs (spécialement entre 20 h. et 8 h.), le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion d'huile et essence.
 - Doivent maintenir libres tous dégagements et accès et n'y point abandonner leur voiture.
 - Doivent fermer la porte du garage, afin d'éviter les vols.
- Il est interdit aux étrangers de laver leur voiture dans la cour. Les occupants sont priés formellement à ne pas inviter leurs amis à venir y laver leur véhicule.
- Les occupants sont également invités à ne pas faire un usage immodéré de l'eau dont le coût est à charge de la collectivité.
- Après nettoyage de la voiture, la cour sera débarrassée des résidus du lavage (boue, huile, etc.)
- Par mesure de sécurité, les jeux d'enfants sont interdits dans la cour et sur le toit du complexe de garages.

Résidence Les Colibris – Les Cygnes

Avenue de l'Atlantique 96 – Avenue des Muguets 22, 1150 Bruxelles
N° BCE 0501.997.764

Article 34 Locataires

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'association des copropriétaires.