

# ACP "La LICORNE"

Rue des Archers 2A  
7000 MONS  
N° d'entreprise : 0898.377.970

Mai 2024

## Résidence « La LICORNE » - Chaussée de Maubeuge, 227 à 7022 HYON

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques de plus petite taille* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

### Préalable

*Article 577 - 10 § 2 – Alinéa 1<sup>er</sup> : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

*Sous-section VI – Du caractère impératif Article 577 – 14 : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.*

*Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.*

### A) OBLIGATIONS LEGALES

*Article 577 - 4 § 2 - 1<sup>o</sup> - 2<sup>o</sup> - 3<sup>o</sup> : Le présent règlement d'ordre intérieur contient au moins :*

- 1<sup>o</sup> *Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c) ;*
- 2<sup>o</sup> *Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3<sup>o</sup> *La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

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

*Article 577 - 8 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

*Article 577 - 8 § 4 11<sup>o</sup> : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.*

*Article 577 - 8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.*

Par analogie, le conseil de copropriété étant aussi un organe de la copropriété, le présent règlement d'ordre intérieur détermine également la composition et les modalités de fonctionnement de ce conseil.

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

- règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble

## OBLIGATIONS LEGALES

### ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

#### POUVOIRS

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

#### COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION

*Article 577 – 6 § 1<sup>er</sup> : 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, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.*

#### PROCURATIONS – RESTRICTIONS

*Article 577 – 6 § 7 : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.*

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

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

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

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

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

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

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

En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux contenus dans le registre.

## **DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois de mai à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

## **CONVOCATIONS**

### **a) Principes**

Article 577 – 6 § 3 : *La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.*

Article 577 – 6 § 2 : *Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.*

*Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste 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 propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.*

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

Article 577 – 9 § 3 : *Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.*

### **b) Délais et modes d'envoi**

Article 577 – 6 § 3 dernier alinéa : *Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.*

Article 577 – 6 § 3 alinéa 3 : *La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication limité au pli ordinaire ou au courriel.*

### **c) Adresse de convocation**

Article 577 – 10 § 1<sup>er</sup>/1 : *Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.*

Article 577 – 6 § 3 - alinéa 4 : *Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.*

### **d) Syndic et syndic provisoire**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

### **e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour**

Article 577 – 6 § 3 alinéa 2 : *La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.*

### **f) Frais**

Article 577 – 6 § 3 - alinéa 5 : *Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.*

## **ORDRE DU JOUR**

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

Article 577 – 6 § 3 - alinéa 1 : *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 règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.*

Article 577 – 6 -§ 4 : *À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.*

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité des copropriétaires est présente ou représentée. La première assemblée sera convoquée par le syndic s'il est désigné par le règlement de copropriété ou par le comparant aux statuts ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 577-8 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique. Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic.

## **CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE**

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

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

## **PRÉSIDENCE - SECRÉTAIRE – PREMIÈRE PRÉSIDENCE - FEUILLE DE PRÉSENCES**

*Article 577 - 6 § 5 - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.*

*Article 577 - 6 § 10 – extrait : le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.*

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

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

## **DÉLIBÉRATIONS**

### ***a) Droit de vote***

*Article 577 – 6 § 6 – 1<sup>er</sup> alinéa : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.*

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

### ***b) Quorum de présence - Deuxième assemblée***

*Article 577 – 6 § 5 - alinéas 2 – 3 & 4 : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

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

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

### ***c) Règles de majorité***

#### ***1° Majorité absolue***

*Article 577 – 6 § 8 : 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.*

*Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».*

#### ***2° Majorité spéciale - Unanimité***

*Article 577 - 7 § 1<sup>er</sup> 1° & 2<sup>o</sup> : L'assemblée générale décide :*

## **1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577 - 4, § 1<sup>er</sup>/1 ;
- 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 577-8, § 4, 4<sup>o</sup> ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4<sup>o</sup>, du Code civil ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

## **2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil relatif aux associations partielles ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- 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 de l'article 577-7 du Code civil.

Article 577 - 5 § 3 1<sup>o</sup> - extrait : l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5<sup>ème</sup> des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

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

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

Article 577 - 6 § 11 : Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 577 - 7 § 1<sup>er</sup> 2<sup>o</sup> h) - extrait : Si la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble n'est pas motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 577 - 7.

Article 577 - 7 § 3 - 1<sup>er</sup> alinéa : 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 577-4, § 1er, alinéa 2.

Article 577 - 12 - alinéa 2 : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 577- 7 § 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.

## **4. Exception prévue par la loi**

Article 577 - 9 § 4 : Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

#### **d) Charges communes particulières**

Article 577 – 6 § 6 alinéas 2 & 3 : *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.*

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

#### **e) Considérations pratiques**

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

#### **f) Vote par écrit**

Article 577 – 6 § 11 : *Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.*

#### **g) Procès-verbaux – Consultation**

Article 577 - 10 § 3 : *Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

Article 577 - 6 § 10 : *Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu.*

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

Article 577 - 6 § 11 : *Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.*

#### **h) Montant des marchés**

Article 577 - 7 § 1er 1° c) : *L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.*

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

Suivant décision de l'assemblée générale du **19 octobre 2013**, le montant des marchés est fixé à partir de **1.500€** pour la mise en concurrence et de **5.000€** pour l'élaboration d'un cahier de charges.

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

### **NOMINATION**

Article 577 – 8 § 1er - extrait : *Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.*

### **CONTRAT ÉCRIT**

Article 577 – 8 § 1er - extrait : *Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.*

### **DURÉE DU MANDAT**

Article 577 – 8 § 1er - extrait : *S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.*

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

## **ENGAGEMENT DU SYNDIC**

*Article 577 – 8 § 1<sup>er</sup> - extrait : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.*

## **RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE**

*Article 577 – 8 § 8 : 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 577 – 8 § 6 : L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

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

*Article 577 – 8 § 7 : 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.*

## **PUBLICITÉ**

*Article 577 – 8 § 2 : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.*

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

*L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.*

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

## **RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION**

*Article 577 – 8 § 5 : Le syndic est seul responsable de sa gestion.*

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

## **POUVOIRS**

*Article 577 – 8 § 4 : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :*

*1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*

*2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;*

*3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 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 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 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;*

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

*La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*

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

*8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*

*9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

*10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*

*11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1°, c) d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*

*12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*

*13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées*

*sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un 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<sup>e</sup> 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 à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*

*15<sup>e</sup> de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*

*16<sup>e</sup> 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 extraordinaire prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaire à prévoir pour les années à venir.*

*Article 577 – 10 § 2 - alinéas 2 & 3 : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.*

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes générales ou particulières au syndic de l'association des copropriétaires concernée dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de quinze jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement.

Les indemnités de retard versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer en tant que prestations complémentaires, une somme de quinze euros (15€) par rappel ainsi que les frais de recommandé, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante euros (250€) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible à l'association des copropriétaires de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mille vingt-trois.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

#### indemnité de base multiplié par index nouveau

index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

#### **RÉMUNÉRATION**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

#### **MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION**

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

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

##### **b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires**

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

##### **c) Révocation**

Conformément à l'article 577-8, §6 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

##### **d) Fin anticipative à l'initiative du syndic**

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

#### **CONSEIL DE COPROPRIETE**

##### **CONSTITUTION**

*Article 577 – 8/1 § 1<sup>er</sup> - extrait : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.*

*Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.*

Ou dans un immeuble de moins de 20 lots

*Article 577 – 8/1 § 2 : Dans un immeuble ou groupe d'immeubles comptant moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.*

#### **MISSION LEGALE**

*Article 577 – 8/1 § 1<sup>er</sup> - extrait : 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 577-8/2.*

## **COMPOSITION**

Le conseil de copropriété se compose d'un président et de 2 assesseurs.

## **NOMINATION**

*Article 577 – 8/1 § 3 – extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.*

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

Si au terme du premier tour :

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

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

## **DURÉE DU MANDAT**

*Article 577 – 8/1 § 3 – extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

## **EXERCICE DE SA MISSION**

*Article 577 – 8/1 § 4 – extrait : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

## **REUNION – CONVOCATION – PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL**

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

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

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

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

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

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

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises.

## **AUTRE MISSION - DELEGATION**

*Article 577 – 8/1 § 4 – extrait : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.*

*Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.*

## **RAPPORT ANNUEL**

*Article 577 – 8/1 § 4 – extrait : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. Ce rapport sera communiqué au syndic pour être joint à la convocation.*

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

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

1° Article 577 – 6 § 2 – dernier alinéa : convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;

2° Article 577 – 6 § 3 – extrait : communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu ;

3° Article 577 – 6 § 4 – extrait : notifier à tout moment au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au point 2° ci-avant. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

#### **ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

## **CHAPITRE IV - COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**

### **DÉSIGNATION**

*Article 577 – 8 § 8 : 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 577 – 8/2 : 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.*

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

### **COMPÉTENCES - MISSION – RAPPORT**

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc.) ;

2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;

3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;

4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;

5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserves ;

6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ;

7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ;

8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Son rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

### **RESPONSABILITÉ CIVILE**

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

### **OPPOSABILITÉ**

*Article 577 – 10 § 4 : Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.*

*Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :*

1° *en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*

2° *en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.*

*Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.*

*Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.*

# DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

## A. Généralités

### A.1. DÉFINITION

Il peut être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Le présent règlement annule et remplace tout autre document précédent.

### A.2. DIFFUSION

Chaque copropriétaire-bailleur s'engage à annexer les présentes dispositions relatives à la vie en commun à tout contrat de bail pour en faire partie intégrante ou, à défaut de bail, à en remettre un exemplaire à tout occupant d'un lot privatif de l'immeuble ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.

L'original ou une copie de l'accusé de réception sera archivé dès la prise en possession du bien par le copropriétaire.

Des exemplaires du règlement d'ordre intérieur sont à disposition sur simple demande auprès du syndic et/ou, le cas échéant, du concierge.

### A.3. MODIFICATIONS

Sauf dispositions légales plus contraignantes, le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### A.4. OBJET

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Ce règlement s'impose à tous les occupants, propriétaires ou non.

Ces dispositions complètent le cas échéant celles du règlement de copropriété.

En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.

### A.5. OBJECTIF

Tous les occupants, propriétaires ou non, devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, du personnel à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, ou encore de leurs animaux.

### A.6. RESPONSABILITÉ

La violation des dispositions du règlement d'ordre Intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs.

### A.7. ALIÉNATION OU LOCATION

En cas d'aliénation ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence du présent règlement d'ordre intérieur et des modifications y apportées, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent suite aux décisions prises et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

### A.8. SYNDIC

Les informations concernant les numéros d'appels d'urgence et les coordonnées du syndic sont, conformément à la loi, affichées dans l'immeuble.

En cas d'appel intempestif ou abusif du service de garde du syndic, les frais seront portés en charge privative ou portés en compte au responsable.

## **B. Règlement d'Ordre Intérieur quant à l'immeuble**

Pour le bien-être des résidents de la résidence, il est essentiel que chacun fasse un effort pour maintenir, l'ordre, la sécurité et la propreté au sein des appartements et des abords de la copropriété. Vous êtes, dès lors, conviés à lire et à respecter ce règlement d'ordre intérieur. N'hésitez pas à contacter votre propriétaire et/ou votre syndic, pour les éventuelles questions.

### **A. PARTIES COMMUNES**

---

#### **Article 1. Sécurité**

1. Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (entrée ou sous-sol) soient toujours fermées. Il est interdit de laisser les portes bloquées ouvertes sans surveillance. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.
2. Ils ne peuvent ouvrir les portes d'entrée que pour des visiteurs identifiés (des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs connus des résidents), ceci afin d'éviter que des personnes ne circulent sans raison dans l'immeuble et mettent ainsi en péril la sécurité et les biens des occupants.
3. L'accès à l'immeuble est strictement interdit aux quémandeurs de toutes sortes (mendiants, colporteurs et démarcheurs)
4. **Instructions en cas d'incendie :**

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

#### **Article 2. Ascenseur**

1. **L'usage de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.** L'usage de celui-ci est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés par un adulte. Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans la cabine et doit être strictement respecté.
2. L'usage de l'ascenseur est réglé par la prudence et la discrétion. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants, de ses visiteurs, de ses fournisseurs et de ses animaux à cet égard.
3. Le transport au moyen de l'ascenseur, de vélos ou objets volumineux et encombrants est interdit. Seuls les objets n'occasionnant pas de dégâts peuvent être transportés par l'ascenseur. A ce titre, l'emploi des ascenseurs est interdit pour les déménagements, sauf pour les petits colis ; il convient alors de protéger le sol et, le cas échéant les parois avec un matériau adéquat.
4. Les usagers de l'ascenseur veilleront à ne jamais bloquer les portes en position ouverte.
5. Les dégradations éventuelles seront signalées au plus tôt au syndic qui en actera les circonstances et répercuttera à qui de droit les éventuels frais de remise en état.
6. Le mauvais fonctionnement d'un ascenseur doit être immédiatement signalé à l'ascensoriste (voir numéro d'appel dans la cabine), et au syndic.

#### **Article 3. Halls, cages d'escaliers, dégagements, espaces extérieurs**

1. Aucun propriétaire ou occupant ne pourra laisser traîner des objets quelconques, d'entreposer ou encombrer avec quoi que ce soit les entrées de la résidence, les couloirs, les paliers, de même que toutes les parties communes en général.
2. **Il est strictement interdit de stationner des véhicules au niveau des dégagements, accès entrée/parkings/sous-sol et au niveau des espaces communs en général.** En effet, l'accès à ces espaces sont strictement réservés aux services urgences (pompiers, ambulances) ainsi qu'aux services d'emménagement et déménagement et ne peuvent en aucun cas être encombrés
3. Les poubelles ne peuvent être entreposées dans les communs (halls, sous-sol, locaux compteurs, cages d'escaliers) ni sur les terrasses.
4. Les travaux de ménage (battages, nettoyage de tapis et autres) sont interdits dans les parties communes et par les terrasses et les fenêtres. Seuls les moyens d'aspiration mécanique peuvent être utilisés.
5. Il y a lieu d'éviter de jeter des papiers, mégots ou autres déchets dans les parties communes ainsi qu'à l'extérieur. Si par inadvertance, un occupant y cassait un objet qu'il transporte, qu'il y répande un liquide ou que le sol soit mouillé de son fait, l'occupant veillera à effacer immédiatement toutes traces de l'incident.
6. Il est interdit de bloquer les interrupteurs des minuteries des halls communs

7. Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble (halls, couloirs, ascenseur, ...) et de jeter les mégots sur le sol aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur dans le périmètre de la copropriété ou par les balcons.
8. Les résidents qui possèdent un animal domestique sont priés de ramasser les excréments de ces derniers situés dans la copropriété.
9. Le transport de vélos est interdit dans les parties communes à l'exception du sous-sol.
10. En cas de gel ou de neige, les occupants sont tenus, en bon père de famille, d'effectuer les tâches de débâlement et/ou d'épandage avec le matériel mis à disposition au sous-sol par la copropriété.
11. Chaque occupant veillera à vider régulièrement sa boîte aux lettres et à gérer ses publicités, qui ne seront pas jetées au-dessus des boîtes aux lettres, par terre ou dans les boîtes aux lettres non utilisées.

#### **Article 4. Jardin et abords**

1. La végétation et l'aspect des pelouses et jardins contribuent à donner une image soignée au bâtiment.
2. Il n'est dès lors pas autorisé :
  - a. De rouler sur les zones vertes ;
  - b. D'abîmer les plantes des parties communes et privées ;
  - c. De jeter papiers, mégots ou déchets dans les allées, les bordures ou les jardins privés ;
  - d. De laisser des animaux sans laisse. Les excréments doivent être ramassés dans les allées, les bordures et les jardins privés ;
  - e. D'entrer dans les jardins privés.
3. Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de souscrire un contrat d'entretien avec un jardinier.

#### **Article 5. Emménagements/déménagements**

**En cas d'emménagement et/ou de déménagement, le copropriétaire concerné devra prévenir le syndic au moins 5 jours à l'avance que ce soit pour lui ou son locataire. Le copropriétaire remettra obligatoirement les coordonnées de ses locataires et ce à chaque changement.**

1. Lors de chaque emménagement, le propriétaire de l'appartement concerné sera facturé de la somme de 50 € (à verser sur le compte épargne de la résidence). Ceci afin de couvrir les éventuels menus dégâts occasionnés lors de chaque emménagement/déménagement. Les copropriétaires qui louent leur appartement sont en droit de réclamer ces frais à leur locataire.
2. Il est interdit d'emménager ou de déménager le dimanche et les jours fériés.
3. **En règle générale, il est interdit d'emménager ou de déménager par l'ascenseur.**
4. L'usage de l'ascenseur ou des cages d'escalier est interdit pour les pièces encombrantes et lourdes. Dès lors, un élévateurs-lift devra être utilisé et placé de manière à ne pas endommager le bâtiment. Si toutefois des dégâts devaient être occasionnés, ils seront supportés par les responsables.
5. Tout propriétaire/occupant n'ayant pas pris ces précautions ou fait prendre ces précautions par ses fournisseurs ou autres, sera tenu pour responsable des griffes ou autres dégâts qui pourraient être constatés dans les parois de l'ascenseur, de la cage d'escaliers et des parties communes en général.
6. Les occupants qui auront sali les parties communes sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage. Si ce nettoyage n'est pas effectué, les frais pour le réaliser seront portés en compte au propriétaire concerné.

#### **Article 6. Divers Commun**

1. L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, sera effectué aux époques fixées par l'assemblée générale ou à l'initiative du syndic. L'accès au toit n'est autorisé qu'au personnel qualifié.
2. Le service de nettoyage des parties communes sera organisé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus, qui en assurera également la surveillance. A cet égard, seul le syndic est autorisé à donner des instructions au personnel d'entretien.  
Toutefois, tout occupant est invité à informer le syndic de tout fait qui pourrait lui sembler inapproprié en rapport avec la qualité des prestations attendues.
3. Il est demandé aux occupants et leurs visiteurs de respecter le travail du service de nettoyage en s'abstenant de toute détérioration dans les parties communes de l'immeuble et en nettoyant ou réparant les détériorations qu'ils auraient causées par leur fait, celui de leurs invités ou de leurs animaux.

## B. PARTIES PRIVÉES

---

### Article 7. Destination

1. A moins que l'acte de base ou le règlement de copropriété n'en disposent autrement, les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.
2. Tout autre usage, notamment l'exercice d'une profession libérale, est conditionné par une autorisation préalable de l'assemblée générale. L'existence éventuelle d'une autorisation administrative ne saurait laisser présumer une autorisation de l'assemblée générale ni exposer celle-ci à l'obligation de donner l'autorisation.
3. Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce, comme pension de famille hôtel, restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing, club, même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires.
4. Il est interdit d'y donner des cours de danse, musique, chant, sports etc.
5. Si l'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et cetera...) est autorisé, il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée du lot privatif une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant dudit lot, ainsi que, le cas échéant, dans le hall d'entrée ou sur le mur de façade près de l'entrée.
6. Ces plaques devront respecter les modèles et les modalités approuvés par l'assemblée générale et seront obligatoirement commandées auprès du syndic.

### Article 8. Moralité – tranquillité

1. D'une manière générale, les propriétaires et/ou occupants sont tenus de jouir de leurs parties privatives en bon père de famille.

En particulier, ils éviteront de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Il sera tenu compte des caractéristiques, notamment constructives, de l'immeuble et des phénomènes de propagation du bruit.

Les occupants de l'immeuble devront respecter de manière stricte les règles suivantes :

- ne jamais laisser les portes d'entrée des parties privatives ouvertes (appartement – bureau – cave – garage - ...);
  - ne jamais claquer ou fermer brutalement les portes ; ne pas manier sans ménagement les volets éventuels.
  - ne pas régler trop haut le volume des appareils audio (radio, télévision, etc.) ;
  - ne pas crier ou s'interiquer à haute voix tant dans les parties communes que dans les parties privatives ; éviter soigneusement les jeux bruyants des enfants, les aboiements des chiens
  - ne pas mettre des chaussures à semelle bruyante ;
  - ne pas effectuer de travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc.) ou de déménagement de meubles entre 20 heures et 7 heures et les dimanches et jours fériés ;
  - ne pas cuisiner sans utiliser de hotte ; ventiler suffisamment la cuisine pour éviter la propagation des odeurs dans les parties communes ;
  - ne pas faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22 heures ;
  - d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23 heures et 6 heures;
  - placer des feutres sous les pieds des chaises.
- l'usage d'instruments de musique à percussion est interdit. L'usage de pianos, instruments à cordes et de cuivre n'est autorisé qu'à la condition expresse de ne faire l'objet d'aucune réclamation de la part des autres occupants.
- S'il est fait usage, dans le bâtiment, d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis de dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.
  - La résonance des cages d'escaliers oblige à éviter toute conversation bruyante ou bruits insolites dans ces parties communes ; les parents prendront toutes dispositions pour que leurs enfants respectent cette obligation.

2. Les locaux privatifs ne peuvent être occupés que par des personnes de bonnes mœurs, qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la Résidence.

3. Les locaux doivent être occupés selon une habitation normale en nombre : toute occupation en surnombre sera considérée comme abusive et interdite comme telle.

4. L'occupant est responsable des dégâts causés par lui ou ses visiteurs.

## Article 9. Servitude pour travaux

1. Les occupants doivent donner accès à ou par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
2. Les éventuels dégâts causés aux parties privatives par des réparations exécutées aux parties communes, seront à charge de la copropriété.
3. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni les jours fériés légaux.
4. Si les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs parties privatives à un mandataire facilement accessible, dont le nom et l'adresse devront être connus par le syndic et/ou la concierge.
5. Les occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

## Article 10. Terrasses et parties communes

1. Il ne peut être mis sur les balcons ou terrasses aucune caisse ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la Résidence. Des bacs à fleurs peuvent être posés sur les terrasses ou les balcons, mais ne peuvent être suspendus aux murs de façade. Ils doivent être sécurisés afin qu'ils ne puissent tomber. L'arrosage des plantes placées sur les terrasses ou balcons doit être mesuré afin de ne pas mouiller les autres terrasses ou balcons.
2. Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.
3. **Seul le mobilier de terrasse est toléré.**
4. Il n'est pas autorisé d'étendre, faire sécher ou aérer du linge ou tout autre textile sur les terrasses, balcons, toit ou devant les fenêtres ;
5. Il est strictement interdit de secouer des nappes, draps, couvertures ou de jeter des miettes ou aliments pour oiseaux ou autres animaux (source de nuisance et vecteurs de maladies) par les fenêtres ou par-dessus les terrasses. Les frais de nettoyage causés par ce comportement incomberont au propriétaire/locataire fautif.
6. Tout barbecue est strictement interdit dans la copropriété, notamment sur les terrasses, les pelouses, les aires de parkings et de manœuvre, à l'exception des occupants du dernier étage.
7. Les paraboles sont tolérées uniquement sur les terrasses si elles sont de couleur sombre et de petite taille (maximum 50 cm de diamètre).
8. Il n'est pas autorisé de placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirènes d'alarmes, etc...) sans accord préalable de l'Assemblée Générale.
9. Il est interdit d'apposer des affiches, de quelque nature que ce soit, sur la façade du bâtiment ou aux fenêtres, terrasses, balcons ; exception est faite pour les affiches « A VENDRE » ou « A LOUER » qui devront respecter une taille raisonnable et ne pourront gêner en aucune manière le voisinage.

## Article 11. Tolérances

1. Les chiens et chats sont tolérés pour les occupants, mais ils ne peuvent se trouver dans les parties communes, sans être accompagnés et tenus en laisse. Chaque occupant veillera tout particulièrement à ce que son animal ne souille pas les parties communes (intérieures et extérieures). Si un animal souille par accident les parties communes, son propriétaire est toujours tenu de nettoyer ou/et réparer les dégâts qui auraient pu être causés.
2. S'il résulte un inconvénient de la présence de l'un ou de l'autre de ces animaux, le syndic ou le propriétaire (en cas de location), dans les limites de sa compétence, peut retirer la tolérance pour l'animal en question en motivant sa décision.
3. Les animaux criards tels que les perroquets et autres ainsi que les « Nouveaux Animaux de Compagnie », les NAC, (ex : serpents, rats, araignées, reptiles, etc.), sont interdits.

## Article 12. Conformité

1. Par souci de la qualité esthétique de l'immeuble, il est obligatoire que seul soit visible de l'extérieur un revêtement de châssis (tentures, rideaux, stores, etc...) de ton uni blanc ou ton pastel.
2. L'utilisation de bonbonnes à gaz est strictement interdite dans l'immeuble.
3. Seuls sont autorisés les séchoirs à condensation
4. Les poubelles devront être correctement triées. **Les sacs payants de la ville ton vert seront employés pour les déchets organiques, chaque semaine, ton moka pour les déchets résiduels et ton bleu pour les emballages PMC (bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques, cartons à boissons), toutes les 2 semaines. Les papiers cartons seront collectés toutes les 4 semaines via des conteneurs placés au sein de la résidence.** Ils devront être aplatis et découpés afin de rentrer dans le conteneur. Les bouteilles non consignées, les flacons et bocaux en verre devront être déposés dans les bulles à verre mis à disposition dans la ville. Les immondices seront

déposées la veille du ramassage après 18h00, à la chaussée. Il est demandé aux propriétaires qui louent leur appartement de fournir à leur locataire le calendrier des collectes ainsi que les explications en terme de tri. Les occupants seront particulièrement attentifs à ne pas souiller les parties communes de l'immeuble lors du transport de leurs déchets ménagers. Si tel était le cas, ils se chargeront de nettoyer leurs traces.

### Article 13. Entretien

1. Les occupants sont tenus de maintenir leur logement en parfait état de propreté et d'entretien. Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privatifs.
2. Les châssis seront régulièrement nettoyés afin qu'ils gardent un bel aspect.
3. Il est interdit de nettoyer les terrasses ou balcons à grandes eaux afin d'éviter tout écoulement d'eau aux étages inférieurs.
4. Il y a lieu de contrôler la bonne évacuation des eaux des terrasses et/ou balcons et à ne pas y laisser pousser la moindre végétation.
5. Aucuns travaux affectant les parties communes ou ayant un impact sur les parties communes (par exemple des raccordements d'eau ou d'électricité), ne pourront être entrepris sans que le syndic ait donné son accord préalable.
6. Aucuns travaux susceptibles de causer des nuisances, par exemple sonores, ne pourront être entrepris sans que le syndic en ait été informé et pu juger de l'opportunité d'aviser les autres occupants.
7. Aucuns travaux ne peuvent être menés les dimanches et jours fériés ainsi qu'entre 20 heures et 7 heures les autres jours.
8. Tout transport de matériaux de construction, déchets de construction, etc... doit se faire par l'extérieur du bâtiment. En aucun cas, l'ascenseur, l'escalier ou les accès communs ne pourront être utilisés à cet effet.
9. Le syndic est autorisé à faire interrompre immédiatement des travaux qui seraient entrepris ou poursuivis en violation des dispositions qui précèdent. A cet effet, le syndic est autorisé à requérir du propriétaire ou de l'occupant d'un appartement, toutes informations relatives aux travaux en cours ou projetés.
10. Les dispositions qui précèdent ne portent pas atteinte au droit des autres occupants d'agir personnellement si les travaux leur causent un dommage propre.
11. Quelle que soit la nature des travaux entrepris dans les parties privatives, les parties communes salies doivent être nettoyées chaque fin de journée.
12. Quelle que soit leur nature, les travaux menés dans les appartements le sont sous la responsabilité solidaire du propriétaire et de l'occupant.
13. Lors de remplacement de châssis, d'installation de volets extérieurs ou de tente solaire, le copropriétaire est prié d'en prévenir le syndic avant la commande, afin de s'assurer du respect de l'harmonie des façades.
14. A défaut, les travaux seront entrepris aux risques et périls du copropriétaire concerné qui pourrait, le cas échéant, se voir contraindre de remettre les lieux dans leur état initial (avant travaux).
15. Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale.
16. Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.
17. **Il est interdit de rejeter par les éviers, lavabos, douches, baignoires, WC, les produits tels que lingettes, serviettes hygiéniques, tampons hygiéniques, litières d'animaux domestiques, les graisses et huiles, et toute autre matière étrangère quelconque. Ceci afin d'éviter les bouchons dans les canalisations.**  
**L'occupant fautif serait entièrement rendu responsable des inconvénients, dégâts et frais qu'il ferait encourir à l'immeuble.**
18. **Sanitaires :**
  - Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt. Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.
  - Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.
  - Les occupants doivent veiller à nettoyer régulièrement la crête de leurs douche et baignoire afin d'en éliminer les cheveux et résidus de savon

### Article 14. Parkings (emplacement/garage) : extérieurs/en sous-sol - caves

1. Les emplacements parkings ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de stationnement à l'usage de voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes, bateaux et remorques. Afin de respecter la conformité avec les

prescriptions du service incendie, aucun entreposage ne sera autorisé sur les emplacements et les parties communes.

**2. Les occupants doivent se garer aux endroits de parking prévus à cet usage et à l'intérieur des limites des emplacements de parking. Les aires de dégagement en extérieur non signalées comme emplacement de parking sont interdites à tout stationnement. Ces aires sont aménagées en vue de respecter d'éventuelles interventions de services d'urgence (pompier, ambulance) ou de service d'emménagement/déménagement.**

3. Ils doivent par ailleurs circuler dans le respect de la sécurité, du droit des autres usagers et plus généralement de celui des occupants de l'immeuble : les piétons sont prioritaires sur les aires de circulation.

4. Télécommandes et clés, donnant accès à l'immeuble, ne peuvent pas rester dans le véhicule au risque d'être volées. Tout manquement à cette règle, qui mettrait la sécurité de l'immeuble en danger, devra être réparé et sera à charge du responsable.

5. Un occupant ne pourra pas se permettre d'occuper un emplacement privatif qui ne lui appartient pas, sauf autorisation du propriétaire.

6. Les caves peuvent servir de remise, ou réserve, pour autant que les locaux n'abritent pas de matières dangereuses, inflammables ou des produits périssables, insalubres ou incommodes.

7. En aucun cas, les emplacements parkings ou les caves ne peuvent servir de dépôts de marchandises, d'ateliers de réparation ou autre. Les occupants devront également veiller à ce qu'il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

8. Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir au sous-sol que le carburant se trouvant dans le réservoir de la voiture.

9. Les appareils chargeurs de batterie sont, pour des raisons de sécurité d'incendie, strictement interdits.

10. Les propriétaires de voiture ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point, ni laisser répandre de la fumée ou de l'huile, ni procéder à l'entretien d'un véhicule et ni de le laver.

11. Il est interdit de laisser tourner le moteur d'un véhicule au ralenti dans les garages. De même, le préchauffage du moteur y est interdit.

12. Il y lieu de rouler à l'allure de piéton dans le sous-sol : la vitesse y est limitée à 5 km/h. Le code de la route est d'application.

13. Les véhicules équipés au gaz (LPG) sont interdits d'accès dans le sous-sol.

14. Il est strictement interdit de jouer dans le garage

15. Les usagers du garage commun veilleront à ce que les portes d'accès aux dégagements intérieurs (couloir des caves) soient bien fermées.

16. Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs avertisseurs à l'intérieur des garages, ni sur les rampes d'accès.

17. La sortie et l'entrée des véhicules de nuit comme de jour doit se faire de telle manière que la tranquillité des occupants ne soit pas troublée.

18. Sauf si l'immeuble est équipé de feux de signalisation, la priorité est donnée au véhicule qui entre dans le garage afin de limiter au maximum le temps d'attente sur la voie publique.

19. L'accès aux emplacements de parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété, sauf autorisation de la copropriété.

20. Les occupants maintiendront leurs garages et emplacements en parfait état de propreté.

#### **Article 15. Conditions de location – Baux**

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations doivent être respectées par le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail, si celles-ci sont autorisées par le contrat de bail.

2. Le propriétaire concédant un droit personnel est solidairement responsable avec l'occupant, envers la copropriété, des manquements, désordres, dommages occasionnés par celui-ci.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble par leur fait.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic, par écrit, de l'identité des locataires et des noms à apposer sur les plaquettes nominatives.

3. Les copropriétaires qui louent leur appartement sont priés d'annexer à leur contrat de bail, une copie du présent règlement, contresigné par leurs locataires pour réception, afin que celui-ci leur soit opposable en cas de contestation ultérieure. Ils s'engagent à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas de refus du locataire de signer le règlement ci-dessus, le bail ne pourra pas prendre effet.

4. En cas d'inobservation des présentes, par un locataire, sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après un second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.
5. En cas d'infraction grave, dûment constatée, la résolution du contrat de bail ou la cessation d'occupation du bien pourra être demandée par l'assemblée générale des copropriétaires. Les copropriétaires concernés donnent d'ores et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.
6. Chaque appartement ne peut être occupé que par un nombre de personnes correspondant à la finalité de l'appartement.
7. Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement.
8. Il est rappelé l'obligation pour les propriétaires bailleurs d'installer des détecteurs d'incendie dans les appartements loués. Les occupants veilleront à entretenir ou remplacer les batteries en temps utiles.

### **C. REGLEMENT DES DIFFERENDS**

---

Les occupants qui auraient à se plaindre d'une quelconque nuisance causée par un tiers, feront leurs réclamations par écrit à leur propriétaire qui en référera, le cas échéant, au syndic.

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge de paix à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge de paix.



• •

Agence Immobilière Zarkos - n° I.P.I. 501.056  
SOKRA sprl - BE 0880 908 666  
Rue des Archers 2A, B-7000 MONS  
+32(0)65/840.640 - [info@aiz.immo](mailto:info@aiz.immo) - [www.aiz.immo](http://www.aiz.immo)