

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

RESIDENCE HALIFAX

SITUEE A AWANS, CHAUSSEE NOËL LEDOUBLE 66-70, 4340

N° d'entreprise : 0690.951.586

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES

Section I : Généralités

Article 1 : Portée - Majorité

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information

Section II : Organes de l'association des copropriétaires

I) Assemblée générale des copropriétaires

Article 3 : Principe

Article 4 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires

Article 5 : Convocation aux assemblées

Article 6 : Ordre de jour

Article 7 : Composition de l'assemblée générale - Procuration

Article 8 : Présidence

Article 9 : Liste de présence

Article 10 : Majorités

Article 11 : Vote par écrit

Article 12 : Nombre de voix

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Article 13 : Quorum de présence

Article 14 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Article 15 : Procès-verbaux - Consultation

Article 16 : Langues - Traduction

II) Syndic

Article 17 : Nomination du syndic

Article 18 : Publicité

Article 19 : Révocation du syndic - Syndic provisoire

Article 20 : Responsabilité - Délégation

Article 21 : Démission - Fin de sa mission

Article 22 : Rémunération

Article 23 : Pouvoirs et missions

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes

Article 24 : Conseil de copropriété

Article 25 : Commissaire aux comptes

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Section I : Entretien

Article 26 : Travaux d'entretien

Article 27 : Jardins à jouissance privative

Article 28 : Chaudière individuelle

Section II : Publicité - Aspect

Article 29 : Publicité

Article 30 : Aspect extérieur - Fenêtres, balcons et terrasses

Section III : Ordre intérieur

Article 31 : Locaux communs au sous-sol

Article 32 : Ordures – Immondices

Article 33 : Dépôts dans les parties communes

Article 34 : Travaux de ménage

Article 35 : Animaux

Section IV : Moralité - Tranquillité

Article 36 : Occupation en général

Article 37 : Location - Baux

Article 38 : Jouissance des lots privatifs

Section V : Destination des caves et emplacements de parcage - Boîtes aux lettres - Sonnettes

Article 39 : Propriété et jouissance des caves et emplacements de parcage

Article 40 : Dépôts insalubres

Article 41 : Garages - Accès

Article 42 : Emménagement/déménagement

Article 43. Borne de recharge pour véhicule électrique/hybride

Section VI : Sanction :

Article 44 : Amendes

Article 45 : Renvoi au Code civil

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES :

Section I : Généralités :

Article 1 : Portée - Majorité :

Il pourra être arrêté par l'assemblée générale un règlement d'ordre intérieur, qui n'appartient pas au statut réel de la résidence, mais qui traite la jouissance de l'immeuble, les détails de la vie en commun et les règles de fonctionnement de la copropriété.

Il sera obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé. Il contient au moins :

1° 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 statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

2° 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 renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce 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 encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la 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 paragraphe 3 de l'article 577-10 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé à la poste 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 du Code civil.

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 est faite conformément à l'article 577-10, §4, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Section II : Organes de l'association des copropriétaires :

I) Assemblée générale des copropriétaires :

Article 3 : Principe :

Il existe une seule assemblée générale, dont tous propriétaires de lots dans la résidence (appartements, duplex, car-ports et emplacements de parcage) font partie.

Cependant il est rappelé la faculté de créer cinq associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, et donc la faculté donnée aux propriétaires de lots de chacun des cinq blocs de se réunir en cinq sous-assemblées particulières, compétentes pour statuer sur les questions intéressant exclusivement un seul bloc (ou les blocs B et C réunis) (parties communes particulières dont question ci-avant). En ces cas, les règles prévues ci-après pour les assemblées générales sont applicables aux assemblées particulières.

Toutes les décisions prises par une de ces sous-assemblées particulières, pour être valables, devront être ratifiées par l'assemblée générale suivant de l'association des copropriétaires.

Article 4 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

Le syndic tient une assemblée générale chaque année, durant la deuxième quinzaine du mois de janvier, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

2- Assemblées générales extraordinaires :

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par lettre recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des 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.

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.

Article 5 : Convocation aux assemblées :

a) Principes :

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.

b) Délais :

La convocation est effectuée par envoi recommandé 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. 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.

c) Adresse de convocations :

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.

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

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

Article 6 : Ordre de jour :

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, sauf décision prise à l'unanimité des voix des tous les copropriétaires.

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. 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. 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 7 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

a- Composition de l'assemblée :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avvertir 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.

b- Procuration :

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

Est réputée, donc, non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu

jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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.

Article 8 : Présidence :

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président qui doit être un copropriétaire.

L'assemblée désigne également, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au début de chaque assemblée, un secrétaire.

Article 9 : Liste de présence :

Il est dressé une liste de présence aux assemblées qui est certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 10 : Majorités :

a) Majorité :

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.

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 du Code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° 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 :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;

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

h) sous réserve de l'article 577-9, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

a) 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 du Code civil.

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

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

b) Sur la décision de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de 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 : Vote par écrit :

En conformité à l'article 577-6 § 11 du Code civil, 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 12 : 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 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.

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

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

Article 13 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

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

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

Cette assemblée délibérera sur les points portés à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 14 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Les travaux et marchés d'un montant supérieur à 2.500 €, à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire, doivent faire l'objet d'une pluralité d'offre.

Article 15 : Procès-verbaux - Consultation :

1- 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 éventuellement désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 du Code civil, 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 dudit article 577-6, § 1er, alinéa 2 du Code civil, 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.

2- Consultation :

Ce registre peut être consulté sur place, au siège de l'association des copropriétaires, et sans frais par tout intéressé ou par son mandataire spécial.

Article 16 : Langues - Traduction :

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

II) Syndic :

Article 17 : Nomination du syndic :

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.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

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

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

Article 18 : Publicité :

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

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

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Article 19 : Révocation du syndic - Syndic provisoire :

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée

ou à des fins déterminées.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

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.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 20 : Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 21 : Démission - Fin de sa mission :

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

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé 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. Ils engageront sa responsabilité.

Le président de la dernière assemblée générale doit, lorsque le mandat du syndic prend fin, et dans le cas où il n'y aurait pas de successeur, recevoir l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble.

Article 22 : Rémunération :

Le mandat du syndic est rémunéré.

La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale lors de sa nomination. Cette rémunération sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 23 : Pouvoirs et missions :

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 ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous 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 du Code civil, 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

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

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 577-7, § 1er, 1°, d) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la

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

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 24 : Conseil de copropriété :

-Principe :

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

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

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 de l'article 577-8/1 du Code civil.

-Nomination :

1. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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. Néanmoins, il peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

-Missions :

Le conseil a pour compétence de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

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 des copropriétaires présents ou représentés, 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.

Article 25 : 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.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Le commissaire aux comptes est chargé, le cas échéant contre rémunération à fixer par l'assemblée générale, du contrôle des comptes du syndic et pour ce faire, il pourra demander au syndic et à tout tiers intéressé que lui soient fournis tous les documents et les informations qu'il jugera utiles à l'exécution de sa mission.

Le commissaire aux comptes fera rapport de sa mission à chaque assemblée générale.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Section I : Entretien :

Article 26 : Travaux d'entretien :

Seul le syndic est compétent pour donner des instructions au personnel ou aux firmes d'entretien.

Les travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble son aspect de soin et de bon entretien. En cas de non-exécution en temps utile, ces travaux seront réalisés à la diligence du syndic sur une décision de l'assemblée générale et aux frais exclusifs du propriétaire concerné.

Article 27 : Jardins à jouissance privative :

La jouissance des six jardins se trouvant à l'avant des blocs A, B et C (n° 66, 68 et 70) au niveau des rez-de-chaussée ainsi que la jouissance des deux jardins se trouvant à l'arrière du bloc A (n° 70) au niveau du sous-sol sera réservée exclusivement aux propriétaires ou aux occupants de chacun des appartements qui font face à ces jardins, qui y auront seuls l'accès, quoique chacun de ces jardins conserve son statut de partie commune.

Les propriétaires ou occupants de ces appartements auront la charge d'entretenir en parfait état ce jardin, de façon à ce que son aspect soit agréable pour tous les propriétaires ou les occupants de la résidence. Aucun arbre, arbuste, buisson ou plantation ne pourra y dépasser la taille de deux mètres de haut.

Aucune construction ne pourra y être faite, sauf une terrasse.

Aucun appareil sonore ou appareil à moteur (à l'exception des appareils nécessaires à

l'entretien du jardin) ne pourra être utilisé dans les jardins, ceux-ci étant réservés exclusivement à un usage d'agrément ou de repos, à l'exclusion de toute autre utilisation.

En tout état de cause, les jardins ne pourront être utilisés que dans le respect de la quiétude de la résidence, de ses occupants. Aucun objet ne pourra y être déposé ou entreposé.

Article 28 : Chaudière individuelle :

Chaque habitant devra réaliser l'entretien de sa chaudière conformément à la législation en vigueur.

Section II : Publicité - Aspect :

Article 29 : Publicité :

Il est interdit, pour tous les propriétaires de lots, sauf une décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur et dans la résidence hormis lors de la vente ou de la location de son bien.

Aucune inscription, pancarte ou enseigne ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls d'entrée ou encore ailleurs.

Cependant, pour les professions libérales, sièges de personnes morales, etc. se trouvant dans l'immeuble, autorisés uniquement dans les lots du rez-de-chaussée de la résidence, ainsi que dans les lots situés aux étages du bloc n° 66 (bloc C), une simple pancarte d'un format courant renseignant l'activité exercée où la présence de la société est autorisée.

Article 30 : Aspect extérieur - Fenêtres, balcons et terrasses :

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons ni linge ou autre objet quelconque. Seuls sont autorisés les meubles de jardins, bacs à fleurs ou des plantes d'ornement de petites dimensions.

Les terrasses et balcons de la résidence doivent être maintenus dans un état permanent de propreté ; les résidents n'occupant pas leur appartement en permanence doivent procéder à un nettoyage régulier de leurs terrasses et balcons.

Il est interdit :

- d'apposer une parole sur les murs de la Résidence ou à tout autre endroit
- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardins ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

L'aspect extérieur de la terrasse ou du balcon ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des boiseries et des balustrades, sans décision préalable de l'assemblée générale.

Les occupants de la résidence sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux ou autres insectes sur les terrasses et les balcons et notamment, ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Section III : Ordre intérieur :

Article 31 : Locaux communs au sous-sol :

Les locaux communs aux sous-sols ne pourront en aucun cas être utilisés par les propriétaires de lots ou leurs occupants pour y entreposer des objets, mais seront exclusivement affectés à l'usage de commun des copropriétaires du bloc concerné ou au rangement d'objets dépendant de la copropriété, suivant les décisions du syndic, à confirmer si nécessaire par une décision de l'assemblée générale.

Article 32 : Ordures - Immondices :

Date :

- les conteneurs pour les déchets résiduels et organiques sont enlevés chaque mardi ;
- les PMC et les cartons sont enlevés tous les 15 jours et ce dès le 1^{er} mardi de chaque mois.

Conditionnement :

Les ordures à odeur pénétrante devront être enrobées de plastique, avant d'être déposées dans le conteneur résiduel.

LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

Les papiers et les cartons doivent être ficelés correctement ou placés dans des caisses en cartons ficelées.

Les encombrants peuvent être déposés sur le trottoir les jours prévus pour le ramassage selon les critères définis par les autorités ou amenés au parc de conteneurs prévu à cet effet.

Entreposage :

Seuls les conteneurs peuvent être entreposés sur l'emplacement de parking. Ceux-ci devront être rangés contre le mur devant le véhicule.

Les sacs PMC et les cartons doivent être stockés dans les entités privatives de chaque appartement. Il est interdit de stocker ses poubelles ménagères ou en plastiques (conteneur, sac bleu ou autre) sur son balcon ou sa terrasse.

Délai :

Chaque résident doit mettre ses poubelles à vider au plus tôt à 21 heures, la veille du jour de l'enlèvement par les services de la voirie. Il doit les reprendre le jour même de leur enlèvement par les services de la voirie. Il est obligatoire de respecter la périodicité des sorties de poubelles afin qu'elles ne restent pas de longues périodes devant la résidence.

Les salissures impromptues réalisées par un occupant devront être systématiquement nettoyées par les soins de ce dernier sans attendre le passage de la société de nettoyage.

Article 33 : Dépôts dans les parties communes :

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les paliers et les dégagements, devront être maintenues libres de toute entrave en tout temps ; rien ne pourra jamais y être entreposé ou accroché.

Article 34 : Travaux de ménage :

Il ne pourra y être effectué aucun travail ménager ou autre ni aucune activité dans les couloirs et sur les paliers communs, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et les carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage

d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 35 : Animaux :

Les copropriétaires, les locataires ou les occupants pourront avoir dans la résidence un animal de compagnie. Cette autorisation pourrait être retirée avec effet immédiat, par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de trouble causé par l'animal.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'un montant de 20 € par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée, sans préjudice à toute autre sanction à ordonner par voie judiciaire.

Les propriétaires d'animaux doivent ramasser les excréments de leurs animaux.

Concernant les chiens dangereux, il est obligatoire de respecter le règlement communal en vigueur.

Section IV : Moralité - Tranquillité :

Article 36 : Occupation en général :

Les copropriétaires, les locataires, leur personnel et autres occupants de la résidence, devront toujours habiter et jouir de leur bien suivant la notion juridique du « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des personnes de leur famille, des personnes qui travaillent pour eux, de leurs locataires ou visiteurs. A cet égard, ils devront atténuer tout bruit dans la plus grande mesure possible de 22h00 à 8h00.

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs complémentaires de protection extérieure après agrégation de leur modèle par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Tout autre système de chauffage en dehors de la chaudière en place est interdit.

Il est strictement interdit de rentrer avec des vélos dans les halls communs ou les appartements.

Article 37 : Location - Baux :

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper les lieux en « bon père de famille » et de se conformer aux prescriptions des statuts de l'immeuble et du présent règlement d'ordre intérieur, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance. Chaque locataire devra assurer sa responsabilité civile.

En cas d'infraction grave dûment constatée, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Les propriétaires sont tenus de communiquer au syndic les coordonnées complètes des locataires.

Article 38 : Jouissance des lots privatifs :

L'exercice d'une profession libérale ou d'une activité de bureaux, de même que l'installation d'une personne morale seront autorisés mais uniquement aux rez-de-chaussée de la résidence, ainsi qu'aux étages du bloc n° 66 (bloc C), à condition que l'activité concernée soit exercée uniquement dans un créneau horaire de jour (entre six heures et vingt et une heures) et qu'elle n'entraîne pas de bruit, pas de nuisances et pas d'allées et venues importantes de personnes dans la résidence et moyennant les autorisations urbanistiques qui seraient requises.

Section V : Destination des caves et des emplacements de parking - Boîtes aux lettres - Sonnettes :

Article 39 : Propriété et jouissance des caves et des emplacements de parking :

Les caves ne pourront être vendues séparément des lots auxquels elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante. Elles ne pourront être louées à des personnes extérieures à la résidence. Les occupants devront veiller à ce que dans les caves ne soit déposée aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Les emplacements de parking étant des lots à part entière, à l'exception des emplacements de parking CP1, faisant partie de l'appartement AB, et CP2 faisant partie de l'appartement BC, ils pourront être vendus ou loués séparément des appartements et le cas échéant à des personnes qui ne sont pas propriétaires d'un lot dans la résidence. Les emplacements de

parcage ne pourront servir qu'à garer un véhicule, à l'exclusion de toute autre utilisation. Notamment, il est interdit d'utiliser ces surfaces pour effectuer un travail à un véhicule ou un travail d'un autre type.

Les propriétaires sont autorisés à installer un anneau sur un mur de leur emplacement de parking privatif pour placer un cadenas en vue de sécuriser les vélos.

En cas de stockage d'éléments non prévus par le présent règlement sur les emplacements de parking, le syndic procédera à leur évacuation endéans les 15 jours après le premier avertissement auprès du propriétaire. Les frais seront à charge du propriétaire de l'emplacement.

Il est interdit de stationner à proximité de la sortie des véhicules.

Article 40 : Dépôts insalubres :

Il ne pourra être établi dans la résidence aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et inconfortables.

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé.

Article 41 : Garages - Accès :

Les garages sont destinés exclusivement aux véhicules.

Les usagers des garages s'engagent à respecter les obligations suivantes :

- stationner à l'emplacement qui leur est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur des parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements ;
- circuler à une vitesse maximum de 10 km/h ;
- réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse ;
- interdiction absolue d'actionner un avertisseur sonore ;
- interdiction de laver à grandes eaux ou de vidanger les véhicules ;
- interdiction de laisser des produits inflammables sur place (essence, huile, etc.) ;

- interdiction de brancher des appareils électriques sur le réseau des parties communes.

Article 42. Emménagement/déménagement

L'utilisation d'un lift est obligatoire lors des emménagement/déménagement.

Article 43. Borne de recharge pour véhicule électrique/hybride

Le placement d'une borne électrique est autorisé au niveau des care-ports et des sous-sols sous réserve des conditions suivantes :

- Obtention de l'accord et exigence du service prévention incendie + transmission au syndic ;
- Réalisation des travaux conformément aux prescriptions du service prévention incendie + approbation post-travaux par le service ;
- Attestation de conformité électrique d'un organisme de contrôle ;
- Accord préalable du syndic pour le passage des câbles (esthétique) ;
- Les frais d'installation sont à charge du propriétaire ;
- L'alimentation de la prise ou de la borne doit provenir du compteur privatif ;
- Tout frais supplémentaire découlant de la présence de voiture électrique dans les sous-sols (assurance,...) sera à charge des propriétaires possédant des prises ou des bornes de recharge au sein des garages.

Section VI : Sanction :

Article 44 : Amendes :

En cas de non-respect du présent règlement d'ordre intérieur ou d'incivisme dans les parties communes, le syndic infligera au propriétaire/locataire une amende de 250,00 € et ce après deux rappels restés sans actions et/ou réponses.

Article 45 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Le syndic,
Thibaut Remy.



LES STATUTS DE L'ACP HALIFAX

ANNEXE : CLÉ DE RÉPARTITION DES CHARGES VOTÉE LORS DE L'AG DE 31/01/2018 (pourra être intégrée aux statuts de l'ACP moyennant un acte notarié)

- Les charges relatives à l'entretien des espaces extérieurs et aux pompes de relevage (coût électrique, entretien, réparation) seront réparties à la clé 26^{ième} (une unité par appartement + 4 unités pour l'entité Tuccito).

- Les charges relatives au nettoyage des communs seront réparties à la clé 8472^{ième} (immeuble hors garages, entité AB, BC et CP3).

- Le compteur électrique des communs du bloc 68 alimente également les surpresseurs, l'éclairage extérieur, la pompe de relevage ainsi que les garages. Trois décompteurs ont été placés afin de répartir les coûts électriques à la clôture comptable :

1- Décompteur 1 (36524515) : surpresseur - coût réparti à la clé 10000^{ième} reprenant les quotes-parts de toute la résidence.

2- Décompteur 2 (1984606) : extérieur + pompe - coût réparti à la clé 26^{ième} (une unité par appartement + 4 unités pour l'entité Tuccito).

3- Décompteur 3 (1984683) : garage - coût réparti au 1000^{ième} (quote-part garage hors CP3).

- AGO 31/01/2018 :

Le remplacement des ampoules ou tout travail réalisé sur les éclairages des emplacements de parking CP2 et CP3 sont imputés à titre privatif aux propriétaires de ces emplacements.

De manière générale, tous les frais communs qui, aux termes de l'acte de base et de son règlement d'ordre intérieur, n'auront pas fait l'objet d'une répartition spéciale seront répartis entre les copropriétaires en proportion des quotes-parts indivises possédées par chacun d'eux dans les parties communes générales du complexe immobilier et en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et des services communs

