

Règlement d'Ordre Intérieur

Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires et règle les détails de la vie en commun.

Date de mise à jour : 23/02/2022 sur base des décisions de l'AG du 14 février 2022

Table des matières

Chapitre 1	Organes de l'association des copropriétaires	4
Section 1	L'Assemblée Générale (AG)	4
Article 1	Rôle et Pouvoirs	4
Article 2	Composition	4
Article 3	Les sortes d'assemblées générales	4
Article 4	Procurations	5
Article 5	Initiative des convocations	6
Article 6	Mode de convocation	6
Article 7	Contenu des convocations	6
Article 8	L'ordre du jour	7
Article 9	Présences	7
Article 10	La présidence - Le bureau	7
Article 11	Liste des présences	8
Article 12	Délibération – Droit de vote – Règle de majorité	8
Article 13	Procès-verbaux	9
Article 14	Décisions prises par écrit	10
Article 15	Considérations pratiques	10
Article 16	Opposabilité – Information	10
Section 2	Syndic	12
Article 17	Nomination	12
Article 18	Missions du syndic	12
Article 19	Fonds de réserve – fonds de roulement	14
Article 20	Comptabilité	15
Article 21	Budget	15
Article 22	Recouvrement	15
Article 23	Traduction	15
Article 24	Création	16
Article 25	Mission	16
Article 26	Délibération	16

Section 3	Commissaire aux comptes.....	16
Article 27	Le commissaire aux comptes	16
Chapitre 2	La vie en commun	17
Article 28	Aspect extérieur de l'immeuble	17
Article 29	Usage des appartements	17
Article 30	Animaux domestiques.....	17
Article 31	Parties communes	17
Article 32	Tranquillité dans l'immeuble	17
Article 33	Parkings.....	18
Article 34	Sécurité de l'immeuble	18
Article 35	Ascenseurs	18
Article 36	Clefs des appartements	19
Article 37	Emménagement et déménagements.....	19
Article 38	Déchets ménagers (à faire approuver par l'AG)	19
Article 39	Pénalités pour non-respect du présent règlement	19
Article 40	Montant des marchés sans mise en concurrence.....	19
Article 41	Imputation en frais privatifs des envois recommandés	20
Article 42	Intérêts et indemnités pour retard de paiement	20
Article 43	Travaux privatifs et nettoyage des communs	20
Article 44	Bornes de recharge de véhicules électriques	20

Préambule

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

Le règlement d'ordre intérieur (ROI), nouvelle mouture, contient 2 chapitres. Le chapitre 1 provient du règlement de copropriété (version 2013), et est adapté avec les termes de la nouvelle loi. Le chapitre 2 sur la vie en commun provient du ROI ancienne mouture.

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

Modifications

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

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

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

Opposabilité (Art. 3.93 c.c.)

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

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

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

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

Renvoi au code civil

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

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

Chapitre 1 Organes de l'association des copropriétaires

Section 1 L'Assemblée Générale (AG)

L'assemblée générale composée de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. L'assemblée générale choisit un syndic chargé de la gestion de l'immeuble.

Article 1 Rôle et Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires possède tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire.

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

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 2 Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire 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 (Art. 3.87, §1er).

Article 3 Les sortes d'assemblées générales

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire)
- L'assemblée extraordinaire

L'assemblée générale ordinaire (ou annuelle)

Conformément à l'article 3.87, §2 du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **1ère quinzaine du mois de novembre** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, 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 copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 3.87, §2 du Code civil).

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.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

Article 4 Procurations

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Sous peine de nullité, la procuration désigne nommément le mandataire et la date 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. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

Le président et le secrétaire de l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations et statuent souverainement à ce sujet.

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 dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (CC 3.87, §7, alinéa 5).

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.

Les procurations restent aux annexes des procès-verbaux.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale 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. (Art 3.87 §1) L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions.

Article 5 Initiative des convocations

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, dans l'agglomération bruxelloise entre durant la période indiquée à l'article 3, aux jour, heure et lieu indiqués, par le syndic.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice des deux alinéas précédents, 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 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 (CC art 3.87 §2).

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.

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse.

Article 6 Mode de convocation

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée par lettre recommandée 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 (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2).

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

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.

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

Article 7 Contenu des convocations

Conformément à l'article 3.87, §3, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée à l'article 3, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 8 L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 3.87, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée à l'article 9 du présent règlement, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

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 (art. 3.87, §4).

Article 9 Présences

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

Conformément à l'article 3.87, §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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Article 10 La présidence - Le bureau

L'assemblée générale désigne parmi les propriétaires à la majorité absolue des voix, son président et éventuellement un ou deux assesseurs, pour le temps qu'elle déterminera. Ils sont rééligibles.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire et 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 (CC 3.87 §10).

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

Article 11 Liste des présences

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée ou par leur mandataire. Cette feuille de présence sera certifiée exacte par les membres du bureau.

Article 12 Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités. Une personne n'égale donc pas une voix.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire (CC 3.87 §7), pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.87, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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.

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

Règles de majorités

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

a) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi (art. 3.87, §8).

a) Majorité spéciale - Unanimité

§ 1er L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux-tiers

- a. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 4, 4°, c'est-à-dire de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §4, 4°.
- 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 :

- e. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- f. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

- g. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- h. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- i. 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;
- j. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4;
- k. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
- l. 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 présent règlement.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

- ♦ de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2;

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité prévue 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 (CC 3.88 §3).

§ 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 (CC 3.88 §4).

Conformément l'article 3.87, §8 du Code civil, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise (art. 3.87, §8).

Article 13 Procès-verbaux

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le

copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

Article 14 Décisions prises par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 3.87, §11 du Code civil)

Article 15 Considérations pratiques

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 de la copropriété.

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

Conformément l'article 3.87, §8, alinéa 2, « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise ».

Article 16 Opposabilité – Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1. en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
2. en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Section 2 Syndic

Article 17 Nomination

L'assemblée générale élit, à la majorité absolue, un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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 (CC 3.87 §2).

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

La rémunération du syndic constitue une charge commune 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. (CC art 3.89 §1)

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (ipi).

Sous réserve de dispositions légales contraires, 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 (CC art 3.89 §2/1 – 6).

Article 18 Missions du syndic

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, le règlement d'ordre intérieur et par son contrat. Il veille au bon entretien des parties communes.

Conformément à la loi, il est nécessairement chargé :

De convoquer l'assemblée générale et de notifier les décisions de l'assemblée générale.

3. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
4. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
5. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires : dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires
6. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
8. 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.
9. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de

l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

10. 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;
11. 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 de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
12. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
13. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
14. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
15. 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;
16. 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, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
17. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;
18. 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 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 19 Fonds de réserve – fonds de roulement

a) Fonds de roulement

Le syndic a la gestion du fonds de roulement.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie et tous les frais d'entretien.

Ces avances sont versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété sont payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la copropriété, sont versées sur ce ou ces comptes et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" est alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

En cas de transmission de la propriété d'une entité privative, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic.

b) Fonds de réserve

L'assemblée doit constituer un fonds de réserve, dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces montants doivent obligatoirement être placés sur un compte distinct du fonds de roulement. Tous les comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires et gérés par le syndic.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage. Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement sont applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, en cas de transmission de la propriété d'une entité privative, la quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

c) Documents comptables

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic doit tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui peuvent en prendre connaissance, sans déplacement des documents, à l'endroit et aux dates et heures indiquées dans la convocation de l'assemblée générale.

De même, mais à tout moment, le syndic communique aux membres du conseil de copropriété les documents dont ils souhaitent prendre connaissance ou il les tient à leur disposition en ses bureaux.

Trimestriellement, le syndic envoie aux copropriétaires leurs comptes particuliers. Les copropriétaires lui signaleront les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article 20 Comptabilité

Le syndic tient les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée au 30 juin.

Le syndic prépare également 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 Rassemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 21 Budget

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvrées à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux légal majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Article 22 Recouvrement

Les décomptes de charges ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans le fonds de réserve, sont recouvrées à la diligence du syndic.

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt au taux légal majoré de trois pour cent depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif, et seront majorées de plein droit d'une indemnité forfaitaire et irréductible équivalente à 10 % du montant impayé, avec un minimum de 75 €, afin de couvrir les frais de rappels et les frais administratifs liés au défaut de respect des échéances. Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire en défaut.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire, le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à la communauté. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Article 23 Traduction

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. Conseil de copropriété (ex art 32)

Article 24 Création

L'assemblée générale nomme, à la majorité absolue, un conseil de copropriété, composé uniquement de copropriétaires,

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 25 Mission

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. A cet effet, le conseil 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 sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité absolue des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article 26 Délibération

Les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents.

Section 3 Commissaire aux comptes

Article 27 Le commissaire aux comptes

Conformément à l'article 3.91 du code civil, l'assemblée générale désigne annuellement, à la majorité absolue, un commissaire aux comptes copropriétaire ou non.

Le commissaire a pour mission pour mission le contrôle du respect du budget ainsi que des comptes établis par le syndic. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la situation financière de la copropriété.

Le commissaire aux comptes fait son rapport à l'assemblée générale.

Chapitre 2 La vie en commun

En vue d'assurer à chacun des résidents une occupation des lieux la plus harmonieuse possible, il a été établi le règlement d'ordre intérieur ci-après, dont les recommandations sont principalement basées sur le respect d'autrui. Le texte reprend les règles principales citées en la matière par le règlement de copropriété et les décisions des différentes assemblées générales qui les ont complétées.

Article 28 Aspect extérieur de l'immeuble

Les résidents ne peuvent mettre aux façades, fenêtres et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge ou autres objets sauf les placards agréés par le syndic, annonçant la mise en vente ou en location des locaux.

Des rideaux doivent être placés aux fenêtres des façades à rue. Ils seront de teinte claire, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Les vitres, balustrades et garnitures en aluminium seront entretenues régulièrement.

Il est défendu de jeter quoi que ce soit par les fenêtres des appartements.

Article 29 Usage des appartements

Les résidents doivent occuper l'immeuble bourgeoisement, c'est-à-dire ne pas y exercer une profession artisanale ou commerciale quelconque.

Article 30 Animaux domestiques

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne peuvent avoir des animaux domestiques qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre vingt francs par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée. Le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une action en justice.

Les propriétaires de chiens doivent tenir ceux-ci en laisse lorsqu'ils circulent dans les parties communes de l'immeuble, et veiller à ce qu'ils ne souillent pas celles-ci. En cas d'accident, ils doivent faire disparaître ces souillures immédiatement. S'il était constaté qu'un propriétaire de chien néglige de le faire, il lui serait compté une pénalité telle que définie à l'article 39 du présent règlement.

Article 31 Parties communes

Les parties communes, notamment les entrées, les halls d'entrée, les halls intérieurs, les escaliers et dégagements doivent être maintenus libres en tout temps. En conséquence, il ne peut jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants, chaussures, paillassons, etc.

Les toitures et locaux techniques sont inaccessibles, sauf au personnel qui en assure la réparation ou l'entretien.

Il est interdit de fumer dans les parties communes.

Article 32 Tranquillité dans l'immeuble

Les résidents doivent veiller à ce que la tranquillité dans l'immeuble ne soit, à aucun moment, et tout particulièrement entre 22h00 et 7h00 (8h00 pour les week-ends), troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Il est notamment interdit de prendre des bains, de faire marcher des appareils

dont le bruit peut être perçu par les voisins et de faire tout autre bruit pouvant troubler le repos des autres occupants entre 22h00 et 7h00 (8h00 pour les week-ends).

Le syndic est habilité à :

- examiner chaque plainte formulée à ce sujet par un résident,
- si nécessaire, faire adresser un rappel à l'ordre écrit,
- en cas de récidive, faire appliquer au perturbateur une amende perturbateur la pénalité prévue à l'article 39 du présent règlement.

Article 33 Parkings

Les parkings peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donnés en location.

Sauf autorisation du syndic, les occupants des parkings ne peuvent

- affecter leurs dits parkings à aucune des destinations autres que celles prévues au règlement de copropriété ;
- faire sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition des placards annonçant la mise en location ou vente du parking) ;
- ne peuvent stocker autre chose sur leurs emplacements ouverts que des véhicules ou leurs accessoires (roues de réserve, porte-bagages, ...)
- procéder dans leur emplacement, à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

Les occupants doivent :

- s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence, l'évacuation de toute matière huileuse dans les canalisations d'égouts;
- maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture ;
- veiller à ce que le véhicule ne dépasse pas les limites attribuées à l'emplacement ;
- d'une façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants des parkings.

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes.

Les portes à rues donnant accès et sortie aux parkings des sous-sols et du rez-de-chaussée sont commandées électriquement.

La porte d'entrée des garages peut être actionnée au moyen d'une télécommande. Les propriétaires ou occupants peuvent en obtenir sur commande auprès du concierge. Pour les locataires, une copie du bail doit être fournie avec la demande. Le coût de la télécommande sera facturé en frais privatifs à l'occupant qui en commanderait.

Article 34 Sécurité de l'immeuble

Dans le but d'augmenter la sécurité des résidents, il est interdit :

- d'ouvrir spontanément la porte d'entrée au moyen de l'ouvre-porte sans s'être informé de l'identité des visiteurs,
- de laisser entrer colporteurs ou autres démarcheurs quels qu'ils soient ;
- de laisser les portes communes ouvertes durant des travaux ou des déménagements / emménagements.

En outre, il est demandé à tous de fermer derrière soi les portes entre les parkings et les ascenseurs

Article 35 Ascenseurs

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés.

Il est interdit d'y fumer.

Article 36 Clefs des appartements

Il est conseillé aux résidents de remettre à la/au concierge une clef de leur appartement. Pour éviter toute utilisation abusive, ces clefs sont conservées sous enveloppes scellées et ne peuvent être utilisées qu'en cas d'urgence (incendie, inondation, etc.) par le gérant ou la/le concierge agissant avec l'accord du propriétaire ou, à défaut, en présence d'un autre résident. Des lors, ces clefs ne peuvent être utilisées que pour motif exceptionnel. En aucun cas, elle ne sont destinées à permettre à des nettoyeurs d'accéder régulièrement à un appartement.

Les résidents qui ne désirent pas suivre cette recommandation se verront exposés à supporter les frais de serrurier ou de réparation de la porte de leur appartement au cas où celle-ci devrait être ouverte pour des raisons de sécurité.

Article 37 Emménagement et déménagements

Les déménagements et emménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire au moyen d'un élévateur extérieur.

Ces transports ne peuvent se faire que les jours ouvrables de 7h00 à 20h00. Ils sont interdits les dimanches et jours fériés.

Les dégâts éventuels aux communs sont à charge de celui qui déménage.

Pour tout emménagement dans l'immeuble, une indemnité de 75 € est facturée en frais privatifs au propriétaire de l'appartement concerné.

Article 38 Déchets ménagers (à faire approuver par l'AG)

Tous les déchets ménagers, ordures, immondices, etc. doivent être placés dans des sacs ou récipients adéquats et ceux-ci déposés dans des conteneurs de tri sélectif adéquats

Les poubelles individuelles ne peuvent jamais se trouver dans les parties communes de l'immeuble ni sur les balcons (décidé par l'AG du 14/11/2019).

Lors du transport des sacs poubelle entre les appartements et les conteneurs communs placés dans la cour intérieure, les occupants doivent s'assurer que rien n'en sorte. Si cela devait se produire, l'occupant concerné veillera à immédiatement nettoyer les traces de son passage.

Article 39 Pénalités pour non-respect du présent règlement

Pour chaque constatation par le syndic d'une infraction par un occupant, aux articles du présent règlement qui ne stipulent pas de pénalité, celle-ci s'élève à 250 €. Elle sera imputée en frais privatifs au contrevenant (décision de l'AG du 14/11/2019).

Cette somme sera versée au fonds de réserve de la copropriété.

Le montant de toutes les pénalités est rattaché à l'index Santé publié au Moniteur Belge. L'indice de base est celui du mois qui précède l'approbation de l'article en question par l'assemblée générale, ou le cas échéant (art 30 et 32) de l'enregistrement de l'acte de base soit juillet 1967.

(voir http://Statbel.fgov.be/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation).

Le montant de chaque pénalité sera calculé comme suit :

$$\frac{100 \text{ €} \times \text{indice du mois précédent la pénalité}}{\text{Indice de base}}$$

Article 40 Montant des marchés sans mise en concurrence

Article approuvé par l'AG du 12/12/2013

Le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est de 5.000 € TVAC,

Le montant des contrats à partir duquel l'établissement d'un cahier des charges par un expert est obligatoire est de 20.000 €.

Article 41 Imputation en frais privatifs des envois recommandés

Les frais d'envoi par courrier recommandé des convocations aux assemblées générales sont imputés en frais privatifs aux propriétaires concernés.

Article 42 Intérêts et indemnités pour retard de paiement

Toute somme de charges ou provisions non réglée à l'échéance de l'expédition est de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, et ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée dans les 10 jours de la mise en demeure – dernière étape de la procédure amiable – est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15% du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75€, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée. Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

Article 43 Travaux privatifs et nettoyage des communs

Ces transports ne peuvent se faire que les jours ouvrables de 7h00 à 20h00. Ils sont interdits les dimanches et jours fériés.

La charge de travail additionnelle pour le nettoyage journalier dans les communs des poussières ou saletés provenant de travaux privatifs dans les communs. est facturée en frais privatifs au propriétaire de l'appartement à l'origine des salissures, et ce au tarif horaire du marché des sociétés de nettoyage.

Les travaux privatifs dans les appartements peuvent avoir lieu de 8h00 à 18h00 sauf les dimanches et jours fériés (décision de l'AG du 14/11/2019).

Le transport du matériel est des déchets des chantiers ne peuvent en aucun cas passer par les ascenseurs et les communs, mais doivent impérativement passer par un élévateur extérieur (décision de l'AG du 14/11/2019).

Article 44 Bornes de recharge de véhicules électriques

La recharge de véhicules électriques (VE) est interdite sur l'électricité commune sans installation préalable d'un système de calcul des consommations de chaque système installé.

Tout système de recharge des VE doit impérativement respecter toutes les règles en vigueur, qu'elles soient du SIAMU ou de toute autre ordre, comme par exemple le Règlement Général des Installations Electriques (RGIE).

Les câbles d'alimentation des chargeurs de VE doivent passer par les chemins de câbles prévus à cet effet. A défaut, ils seront enlevés aux frais du propriétaire du lieu concerné.