

« RÉSIDENCE LE SEDROCH »

5100 - JAMBES

RUE PIERRE DU DIABLE, 14

-

Règlement d'Ordre Intérieur

-

MISE À JOUR DES STATUTS

LOI DU 4 FÉVRIER 2020

Table des matières

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	4
Chapitre I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1. Définition	4
Article 2. Modifications - Consultation	4
Article 3. Opposabilité	4
Article 4. Règlement des différends	5
Article 5. Location	6
Article 6. Caractère impératif	8
Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION ET FONCTIONNEMENT	9
Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile	9
Article 8. Personnalité juridique	9
Article 9. Dissolution – Liquidation	9
Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet	10
Article 11. Fonds de roulement	11
Article 12. Fonds de réserve	11
Article 13. Solidarité divisée des copropriétaires	11
Article 14. Actions en justice	11
Chapitre III. LES ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	13
Section 1. L'assemblée générale	13
Article 15. Pouvoirs	13
Article 16. Composition	13
Article 17. Procurations	14
Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	14
Article 19. Convocations	14
Article 20. Ordre du jour	15
Article 21. Constitution de l'Assemblée générale	17
Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence	17
Article 23. Délibérations	17
Article 24. Actions en justice	20
Section 2. Syndic	21

Article 25. Nomination	21
Article 26. Révocation – Syndic provisoire	21
Article 27. Publicité	22
Article 28. Responsabilité – Délégation	22
Article 29. Pouvoirs	22
Section 3. Conseil de copropriété	24
Article 30. Désignation et mission	24
Section 4. Commissaire aux comptes	25
Article 31. Désignation et mission	25
Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN	27
Article 32. Entretien de la résidence	27
Article 33. Destination des différentes parties de la résidence	27
Article 34. Ascenseur	30
Article 35. Emménagement - Déménagement - Livraison	31
Article 36. Mode d'occupation	32
Article 37. Respect de l'esthétique de l'immeuble	36
Article 38. Publicité	37
Article 39. Sanction des infractions au R.O.I	37
Article 40. Frais divers - Pénalités - Astreintes	38
Article 41. Indexation	39
Article 42. Retard de paiement	39

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Chapitre I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Définition

Il est arrêté par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix et sous seing privé, un règlement d'ordre intérieur pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins¹ :

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 en application de l'article 3.88., § 1er, 1°, c);

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 renom 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.

Article 2. Modifications - Consultation

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ces modifications ou ajouts devront à chaque fois figurer à leur date dans le procès-verbal des assemblées au cours desquelles elles ont été décidées.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.²

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

Ce règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.⁴

Article 3. Opposabilité⁵

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

¹ Article 3.88 §3 du Code civil

² Article 3.93 §3 du Code civil

³ Article 3.93 §3 du Code civil

⁴ Article 3.93 §4 du Code Civil

⁵ Article 3.93 §5 du Code civil

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 compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions 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 à l'article 3.93 §4 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est 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 adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Article 4. Règlement des différends

Modalités de règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de la Résidence concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis ce litige, nonobstant le fait qu'en cas d'urgence, il entre dans ses prérogatives de prendre toutes mesures conservatoires.

Si malgré l'intervention du syndic le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et, au besoin, devant l'AG en degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, l'AG pourra décider d'un recours auprès du juge compétent au nom de l'ACP, sans préjudice d'un recours préalable à la procédure particulière applicable au contrevenant locataire.

En cas de désaccord entre certains copropriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du Règlement de copropriété et du R.O.J., le litige sera porté devant le conseil de copropriété et, si besoin est, devant l'AG en degré de conciliation.

Si le désaccord persiste, il pourra également y avoir recours au juge compétent au nom de l'ACP. Il y a cependant lieu de noter que, si certaines dispositions spéciales ou règlements établis par une autorité légale sont en contradiction avec certains articles repris dans le Règlement de copropriété ou dans le R.O.I., ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

Différends relatifs à la jouissance des parties privatives

Dès lors qu'un copropriétaire ou locataire s'estime préjudicié ou perturbé dans son quotidien du fait du non-respect par un autre résident de l'immeuble d'une disposition du R.O.I. pour laquelle aucune sanction spécifique n'a déjà été prévue, il lui est conseillé dans un premier temps de prendre contact avec la personne concernée pour lui faire part de son grief et

tenter de négocier avec elle la recherche d'une solution amiable.

Faute d'une issue satisfaisante à cette négociation, il pourra faire appel à l'Agent de police de quartier pour tenter une conciliation.

Si celle-ci échoue, il sera encore possible au plaignant de faire appel à titre personnel au Juge compétent ou de saisir l'AG et voir si la majorité de ses membres accepte de s'associer à lui pour porter l'affaire en justice au nom de l'ACP.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.⁶

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 3.84 à 3.100 du Code civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.⁷

Article 5. Location

Principe

Le copropriétaire peut donner sa partie privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

Par ailleurs, il conserve seul le droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder ce droit à son locataire ou occupant autrement qu'en leur accordant mandat pour le représenter.

Moralité

Les biens privés ne peuvent être proposés et donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables; les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de son bail.

Dans un même esprit, toute personne bénéficiant de la possibilité d'occuper un appartement à titre gracieux devra, elle aussi, répondre à de semblables critères d'honorabilité.

Le propriétaire mettant ainsi son bien privé à la disposition d'un nouvel occupant, locataire ou non, est tenu de s'acquitter de diverses obligations :

- avant l'emménagement de ce nouvel occupant et, en principe, avant même la conclusion avec celui-ci d'un bail écrit, l'informer explicitement de l'existence du R.O.I. et lui donner la possibilité d'en prendre connaissance en lui remettant personnellement un exemplaire de ce document et de ses éventuelles adaptations ou en chargeant le syndic de procéder à ses frais à leur envoi à destination de l'intéressé.
- veiller à faire figurer dans le bail ou au besoin lui joindre en annexe et faire signer par le preneur une clause stipulant accusé de réception et prise de connaissance par celui-ci du R.O.I. et de ses éventuelles annexes et engagement de sa part d'en respecter sans réserve toutes les dispositions.
- exiger de son locataire le paiement d'une garantie locative et lui stipuler qu'au terme du

⁶ Article 3.85 §4 du Code civil

⁷ Article 3.85 §5 du Code civil

bail, la libération de ladite garantie sera conditionnée, entre autres, par l'acquittement préalable de toute dette envers l'ACP, en ce compris les frais de pénalités, astreintes et procédures consécutif à des infractions au ROI.

- rappeler à son locataire ou occupant à titre gracieux leurs obligations en matière d'assurances telles qu'évoquées ci-après.
- informer immédiatement le syndic de l'identité des nouveaux occupants, ce qui lui permettra de faire réaliser et installer leurs plaquettes signalétiques et, au besoin, de leur transmettre toute autre consigne ou complément d'information susceptibles de les intéresser.
- en cas de proche déménagement du locataire, soit de sa propre initiative, soit parce que son bail n'a pas été renouvelé ou a été résilié, en avertir sans retard le syndic.

Droits et obligations

La qualité de locataire est également assortie de certains droits et obligations spécifiques.

Ainsi :

- le locataire, qui n'est pas statutairement autorisé à assister aux AG, peut toutefois demander que certains points qui le préoccupent soient inscrits à leur ordre du jour.

Il devra pour ce faire communiquer ces points par lettre adressée au syndic en veillant à respecter les conditions de délai précisées sur l'avis affiché aux valves de l'immeuble lors de toute annonce de la prochaine tenue d'une telle assemblée.

- nonobstant le point précédent, tout locataire pourra participer à une assemblée générale en qualité de représentant de son propriétaire, si celui-ci lui en donne mandat dans le respect des formes prescrites.

- il est également possible au locataire de demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du R.O.I. ou toute décision de l'AG qui lui porterait préjudice, mais dans la stricte mesure où celle-ci a été adoptée après la naissance de son droit personnel sur le bien loué.

Cette action devra être intentée dans les trois mois de la communication qui lui en a été faite. Sur demande du requérant, le juge pourra même, avant de dire droit, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

- le locataire ne pourra enfin s'opposer à ce qu'il devienne pour un temps redevable du paiement de son loyer et de ses charges au syndic, ou à un organisme bancaire désigné par celui-ci, plutôt qu'à son propriétaire, si ce dernier se révèle gravement défaillant quant au paiement de ses propres charges de copropriété.

Cette obligation, qui lui sera communiquée par le syndic, persistera à due concurrence de l'apurement des sommes dues par le copropriétaire, et le locataire sera totalement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui donnera quittance.

Assurances

La copropriété est couverte par une Assurance Globale Incendie et Multirisques souscrite par le syndic, les copropriétaires et locataires étant simplement tenus à conclure personnellement un contrat couvrant le seul contenu du bien qu'ils occupent.

La copropriété a également souscrit une Assurance Responsabilité civile Immeuble couvrant les seuls propriétaires sans clause d'abandon de recours à l'égard de leurs éventuels

locataires.

Il est donc nécessaire que ceux-ci souscrivent personnellement une Assurance Risques locatifs couvrant leur responsabilité pour les dommages pouvant survenir à l'immeuble de leur chef (incendie, dégâts des eaux,...).

Ils seront par ailleurs tenus de présenter à leur bailleur une copie de cette police, de même qu'une preuve du paiement de chaque prime annuelle; ils ne pourront enfin procéder à la résiliation de cette assurance sans en informer leur bailleur.

Il y a enfin lieu de noter qu'en cas de mise à disposition par un propriétaire de son appartement à un membre de sa famille, celui-ci peut être considéré dans certains cas comme locataire; il est donc conseillé d'en avertir le courtier pour demander qu'il puisse bénéficier à cette occasion d'un abandon de recours à titre gratuit.

Article 6. Caractère impératif

Les dispositions légales sur la copropriété forcée (articles 3.78. à 3.100. du Code civil) contenues dans le règlement d'ordre intérieur sont impératives.⁸

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.⁹

⁸ Article 3.100 du Code civil

⁹ Article 3.100 du Code civil

Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION ET FONCTIONNEMENT

Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d’entreprise – Election de domicile¹⁰

Cette association est dénommée « Association des Copropriétaires de la Résidence Le Sedroch ».

Elle a son siège à 5100 Jambes, rue Pierre du Diable, 14.

Elle porte le numéro d’entreprise : 0850.803.727.

Tous les documents émanant de l’association des copropriétaires mentionnent son numéro d’entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 8. Personnalité juridique¹¹

L’association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot au moins donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l’association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d’en faire état contre elle¹².

Article 9. Dissolution – Liquidation

a) Dissolution¹³

L’association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès le moment où cesse l’état d’indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l’immeuble ou du groupe d’immeubles bâtis n’entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l’association.

L’assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l’association qu’à l’unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l’association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d’un juste motif.

b) Liquidation¹⁴

§1. L’association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa

¹⁰ Article 3.86 §1, 2° du Code civil

¹¹ Article 3.86 §1 du Code civil

¹² Article 3.86 §2 du Code civil

¹³ Article 3.97 du Code civil

¹⁴ Article 3.98 du Code civil

liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de le faire.

§3. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102 §1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§5. Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au §4.

Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet ¹⁵

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, 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 fonds doivent être 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

¹⁵ Article 3.86 §3 du Code civil

doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale.

Article 11. Fonds de roulement

Géré par le syndic, il correspond à la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision, et chacun en proportion de sa part dans les parties communes, pour couvrir toutes les charges périodiques et plus généralement les divers frais repris plus haut sous l'intitulé "Charges communes".

Son montant est arrêté par l'AG et, en cas de dépenses exceptionnelles, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'ACP pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement pour la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte en est établi par le syndic.

Article 12. Fonds de réserve

Instauré par décision de l'assemblée générale, le "fonds de réserve" est constitué par la somme des apports de fonds périodiques payés par l'ensemble des copropriétaires, et chacun en proportion de sa part dans les parties communes, pour constituer un "bas de laine" permettant de faire face à des dépenses exceptionnelles et non périodiques; ce fonds est géré par le syndic et est placé sur un compte différent de celui du fonds de roulement.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'Association des copropriétaires.

Article 13. Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92 §6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas¹⁶.

Article 14. Actions en justice¹⁷

§1. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86 §3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

¹⁶ Article 3.86 §4 du Code civil

¹⁷ Article 3.92 §1 du Code civil

Elle est valablement représentée par le syndic¹⁸.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§2. Désignation d'un administrateur provisoire¹⁹

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§3. Participation aux frais et honoraires de justice²⁰

Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée.

Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

¹⁸ Article 3.89 §5, 4° du Code civil

¹⁹ Article 3.92 §2 du Code civil

²⁰ Article 3.92 §9 du Code civil

Chapitre III. LES ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Section 1. L'assemblée générale

Article 15. Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 16. Composition²¹

L'AG rassemble tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotes parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal (si copropriétaire indivis mineur ou incapable) 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.

²¹ Article 3.87 §1 du Code civil

Article 17. Procurations²²

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

La procuration désigne nommément le mandataire et la date de l'assemblée générale, sous peine de nullité.

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.

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.²³

Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la **deuxième quinzaine du mois de novembre**, à l'endroit indiqué dans les convocations, et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 19. Convocations²⁴

a) Principes

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

²² Article 3.87 §7 du Code civil

²³ Article 3.87 §1 du Code civil

²⁴ Article 3.87 §2 du Code civil

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.

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.²⁵

b) Délais et modes d'envoi

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.

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

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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.²⁶

d) Consultation

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

e) Frais

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

Article 20. Ordre du jour

L'ordre du jour de L'AG joint à la convocation est arrêté par celui qui convoque; le plus souvent, il s'agit du syndic assisté par le conseil de copropriété.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et/ou du conseil

²⁵ Article 3.92 §4 du Code civil

²⁶ Article 3.87 §1 du Code civil

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.²⁷

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 § 3 du Code civil. 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.²⁸

Tous les points à l'ordre du jour doivent répondre aux critères de qualité suivants :

- être complet : une fois expédié avec la convocation à l'AG, aucun point ne pourra y être ajouté ; w être libellé dans chacun de ses points de manière précise et explicite, toute ambiguïté pouvant devenir ultérieurement source de litige et de remise en question des décisions adoptées ;
 - en regard de chacun des points portant sur un thème ou objet susceptible de déboucher sur un vote au terme de sa délibération, mentionner le type de majorité requise pour son adoption ;
 - être accompagné, chaque fois que cela peut être utile, d'un document annexe resituant ou apportant un éclairage complémentaire sur certains des points de l'ordre du jour, de manière à induire anticipativement la réflexion des copropriétaires à leur propos et à susciter leur intérêt à participer activement à L'AG et aux discussions qui s'y tiendront.
- A titre de simple exemple, et abstraction faite de tout autre thème pouvant y être ajouté, l'ordre du jour d'une assemblée générale statutaire comportera toujours au moins les points suivants :
- la désignation des membres du Bureau de l'Assemblée, Président et assesseurs ;
 - l'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale précédente ;
 - les nominations et mandats attribués au syndic, aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes ;
 - le rapport du syndic sur sa gestion annuelle, sur le personnel engagé au service de la copropriété, sur les réparations et améliorations apportées au complexe et celles qui sont encore à prévoir, sur son évaluation des contrats de fournitures régulières ;
 - la présentation par le syndic des comptes de l'exercice annuel et l'analyse d'un tableau comparatif des charges annuelles des quatre derniers exercices, portant sur les divers postes de charges imputées aux copropriétaires ;
 - la présentation de son rapport par le commissaire aux comptes ; l'approbation des comptes de la copropriété et la décharge à donner au syndic et au commissaire aux comptes ;
 - la détermination du budget prévisionnel courant et du budget prévisionnel extraordinaire ; l'alimentation d'un éventuel fonds de réserve ;
 - les thèmes proposés par le conseil de copropriété et par les copropriétaires et occupants de la Résidence et qui auront été adressés au syndic pour le 25 octobre au plus tard, soit au

²⁷ Article 3.87 §3 du Code civil

²⁸ Article 3.87 §4 du Code civil

moins 3 semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale statutaire doit se tenir ; pour leur part, les thèmes proposés mais transmis en dehors de ces délais seront simplement cités et reportés à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante ;

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

- Un éventuel point " Divers " explicité ou non figurant à l'ordre du jour ne pourra concerner qu'un échange d'informations utiles à la copropriété, sans pouvoir donner lieu à prise de décision.

Article 21. Constitution de l'Assemblée générale

Pour être valablement constituée et se trouver en mesure de délibérer, toutes les personnes habilitées à participer à l'Assemblée générale devront être régulièrement convoquées.

Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.²⁹

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs qui forment le bureau.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 23. Délibérations

a) Droit de vote³⁰

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.

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.³¹

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée³²

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus

²⁹ Article 3.87 §5 du Code civil

³⁰ Article 3.87 §6 du Code civil

³¹ Article 3.87 §9 du Code civil

³² Article 3.87 §5 du Code civil

de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue³³

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 ou l'unanimité.

2° Majorité qualifiée – Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix³⁴ :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°, 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 voix³⁵ :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous les actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification

³³ Article 3.87 §8 du Code civil

³⁴ Article 3.88 §1 1° du Code civil

³⁵ Article 3.88 §1 2° du Code civil

des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4, 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 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition ou de la reconstruction totale 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. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires³⁶ :

- de 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 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.

- de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), de l'article 3.88 font défaut.

- de dissoudre l'association des copropriétaires.³⁷

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.³⁸

d) Vote par écrit³⁹

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.

³⁶ Article 3.88 §3 du Code civil

³⁷ Article 3.97 du Code civil

³⁸ Article 3.88 §4 du Code civil

³⁹ Article 3.87 §11 du Code civil

e) Procès-verbaux – Consultation⁴⁰

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 3.87 dans le registre prévu à l'article 3.93 §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.⁴¹

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.⁴²

Article 24. Actions en justice

a) Par un copropriétaire

§1. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.⁴³

§2. Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.⁴⁴

Pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.⁴⁵

§3. Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place

⁴⁰ Article 3.87 §10 du Code civil

⁴¹ Article 3.87 §12 du Code civil

⁴² Article 3.93 §4 du Code civil

⁴³ Article 3.92 §3 du Code civil

⁴⁴ Article 3.92 §5 du Code civil

⁴⁵ Article 3.92 §6 du Code civil

la décision requise.⁴⁶

b) Par un occupant⁴⁷

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 peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2° de l'article 3.93 §5, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Section 2. Syndic

Article 25. Nomination⁴⁸

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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 indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement supérieur à la durée de son mandat.

Article 26. Révocation – Syndic provisoire⁴⁹

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci doit être appelé à la cause par le requérant⁵⁰.

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

⁴⁶ Article 3.92 §8 du Code civil

⁴⁷ Article 3.93 §5 2° du Code civil

⁴⁸ Article 3.89 §1 du Code civil

⁴⁹ Article 3.89 §7 du Code civil

⁵⁰ Article 3.89 §8 du Code civil

Article 27. Publicité⁵¹

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi⁵².

Article 28. Responsabilité – Délégation⁵³

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 29. Pouvoirs⁵⁴

Le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §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, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La

⁵¹ Article 3.89 §2 du Code civil

⁵² Article 3.89 §3 du Code civil

⁵³ Article 3.89 §6 du Code civil

⁵⁴ Article 3.89 §5 du Code civil

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

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

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé 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 déterminée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1, 1 °, c) 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 des actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, conformément à l'article 3.30 du Code civil, 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 établi par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

Section 3. Conseil de copropriété

Article 30. Désignation et mission⁵⁵

§1er. 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 membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. 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.

§2. 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.

§3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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

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 comptes⁵⁶.

Tous les membres de ce conseil sont obligatoirement des copropriétaires d'un lot au sein du Sedroch, ou des personnes pouvant leur être assimilées du fait de leur qualité soit d'indivisaire d'un lot, soit encore d'usufruitier ou de nu propriétaire.

Le conseil de copropriété doit compter un minimum de trois membres, dont deux au moins

⁵⁵ Article 3.90 du Code civil

⁵⁶ Article 3.89 §9 du Code civil

habitant la Résidence; ces membres se choisissent entre eux un(e) Président(e), les autres membres faisant fonction d'assesseurs (et de secrétaire pour l'un d'entre eux).

Chaque membre du conseil de copropriété exercera son mandat à titre bénévole mais bénéficiera de la couverture d'une assurance en responsabilité civile souscrite par la copropriété.

Même si le syndic ne peut être membre du conseil de copropriété, celui-ci peut toutefois l'inviter à participer à certaines de ses réunions, mais à titre purement consultatif.

Le conseil de copropriété n'hésitera pas à solliciter le syndic pour que celui-ci lui fasse périodiquement part d'un compte-rendu de ses prestations et le tienne informé des problèmes éventuellement rencontrés.

Il veillera à être associé par le syndic à la mise au point de l'ordre du jour des AG; et sera attentif aux remarques ou problèmes évoqués par les copropriétaires et résidents lors d'un contact direct ou via un courrier déposé dans la boîte-aux lettres dédiée au conseil de copropriété, et jouera au besoin un rôle de relais entre ceux-ci et le syndic.

Section 4. Commissaire aux comptes

Article 31. Désignation et mission

L'assemblée générale désigne annuellement, à la majorité absolue des voix, un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.⁵⁷

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.⁵⁸

Il vérifiera que :

- les règles de comptabilité et le plan comptable sont appliqués selon les prescriptions légales;
- les comptes ont été ouverts en conformité avec le bilan de l'exercice précédent;
- les dépenses sont conformes aux décisions de l'assemblée générale;
- la gestion répond aux normes de prudence et d'honnêteté;
- les comptes correspondent aux pièces contenues dans les facturiers des entrées, dans les facturiers de sortie, dans les journaux financiers et des opérations diverses;
- le journal centralisateur a été mouvementé et assure l'irréversibilité des écritures;
- la répartition des charges et l'imputation des produits sont conformes à la loi et au statut.

A cette fin, le syndic tiendra toutes les pièces à vérifier à la disposition du commissaire aux comptes au moins 15 jours avant la date de l'AG statutaire qui devra les approuver et lui donner décharge.

⁵⁷ Article 3.91 du Code civil

⁵⁸ Article 3.89 §9 du Code civil

De même, le commissaire aux comptes pourra se faire assister dans son contrôle par un membre du conseil de copropriété, voire même prendre contact avec certains copropriétaires afin de récolter des éléments d'information complémentaire qui pourraient lui être nécessaires ou utiles dans le cadre de sa mission.

Le commissaire aux comptes établit un rapport écrit sur son contrôle ; il détaille la manière dont il a effectué son travail et s'il a obtenu les informations demandées ; il certifie (ou refuse de certifier) que la comptabilité de la copropriété a été gérée (ou non) avec sincérité et bonne foi, que les imputations ont été arrêtées de manière correcte et que les comptes donnent (ou non) une image fidèle du patrimoine de la copropriété, de sa situation financière et des résultats.

Financièrement et pénalement responsable du contenu de son rapport et de son jugement sur la comptabilité et la gestion, le commissaire aux comptes est assuré pour se couvrir en cas de problème ; s'il est lui-même copropriétaire, son assurance est souscrite par la copropriété.

Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN

Article 32. Entretien de la résidence

Nettoyage

Le nettoyage de la Résidence est confié à du personnel d'entretien engagé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui ont été dévolus.

Ce personnel d'entretien est en fait chargé d'assurer, aux jours convenus et selon les instructions reçues du syndic ou d'un membre du conseil de copropriété, le nettoyage des seules parties communes : accès à la Résidence, hall du rez-de-chaussée, ascenseur, cages d'escaliers et couloirs des étages et des caves, trottoirs et aires d'accès vers les parkings du sous-sol et à l'arrière de l'immeuble.

En cas d'absence ou de défaillance de ce personnel d'entretien, le syndic a pour mission de prendre toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer le maintien en parfait état de propreté des espaces communs.

Il appartiendra pour leur part aux occupants de l'immeuble de coopérer au maintien de la propreté et de l'aspect net de l'ensemble des parties communes par de simples gestes, comme par exemple :

- nettoyer personnellement et aussitôt toute souillure accidentelle dont ils seraient responsables ou qui serait imputable à leur animal domestique.
- ouvrir les portes d'accès à la Résidence par leur poignée, et non en appliquant la main sur la vitre ce qui risque de la souiller
- faire un usage régulier du paillason.
- n'abandonner aucun objet ou document dans le hall d'entrée ou les couloirs de l'immeuble, de même que sur le dessus du bloc des bottes aux lettres.

Aires engazonnées et plantations

Pour les travaux relatifs à la réalisation et à l'entretien des plantations et aires engazonnées, le syndic pourra passer un contrat avec une entreprise de travaux de jardinage et il s'assurera de la bonne exécution de ses tâches. Les occupants de la Résidence respecteront ces zones vertes et veilleront à ce que leurs animaux domestiques n'y abandonnent pas leurs déjections; eux-mêmes s'abstiendront d'y rejeter mégots ou autres déchets et n'y déposeront pas de nourriture destinée aux animaux.

Entretien des parties privatives

Tous les travaux d'entretien des éléments des parties privatives qui intéressent l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à la Résidence sa tenue de bon soin et d'entretien.

Article 33. Destination des différentes parties de la résidence

Appartements

Les appartements sont en principe destinés exclusivement à l'habitation résidentielle, et

l'identité de leur occupant figurera sur des plaquettes nominatives fournies par le syndic et qui seront installées sur la boîte aux lettres de l'intéressé et au tableau sonnerie-parlophone dans le hall d'entrée.

Toutefois, sur accord préalable de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, et pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, les appartements du rez-de-chaussée pourront être affectés en tout ou en partie à l'exercice d'une profession libérale

En tout état de cause, l'exercice d'une telle profession dans l'immeuble :

- ne pourra jamais troubler la Jouissance des autres occupants, ni nuire au caractère bourgeois et calme de la Résidence.
- pourra être annoncé en apposant à un endroit prescrit par l'AG une plaque d'un modèle autorisé par cette même AG, indiquant le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Les mêmes mentions pourront être reprises sur la plaquette nominative fournie par le syndic et qui sera apposée sur sa boîte aux lettres.

- pourra être supprimé par décision de l'AG statuant à la majorité absolue si les conditions mentionnées ci-avant ne sont pas scrupuleusement respectées.

Tout propriétaire d'appartement se proposant de louer son appartement veillera donc à s'assurer que son candidat locataire n'envisage pas d'y exercer une activité professionnelle ; si c'est le cas, il attirera son attention sur les conditions restrictives mentionnées ci-avant.

Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble, et elles ne peuvent être louées qu'à des occupants ou copropriétaires de l'immeuble.

Chaque appartement est doté d'au minimum une cave dont la consommation de l'équipement électrique (éclairage, prise de courant) est relevée annuellement et facturée par le syndic au propriétaire concerné.

En cas de mise en vente d'une cave à l'initiative soit d'un copropriétaire qui veut se séparer d'une cave surnuméraire, soit de l'ACP lorsqu'il s'agit d'une cave relevant des parties communes, l'acquisition de ce local ne pourra être consentie qu'à un bénéficiaire ayant déjà lui-même la qualité de copropriétaire d'un autre bien dans la Résidence.

Combles et grenier

Leur accès est strictement réservé au personnel mandaté par le syndic ou le conseil de copropriété pour assurer la maintenance de la toiture et des corniches ou celle de l'ascenseur.

Les personnes habitant la Résidence ne sont donc pas autorisées à y accéder, pas plus qu'à y entreposer des biens ou effets personnels.

Garages et emplacements de parking

Garages privés

Les garages privés ne pourront en aucun cas être utilisés en qualité d'entrepôt ou pour

l'exercice d'une quelconque activité commerciale ou professionnelle.

Aucun dépôt de carburant ou d'autres matières dangereuses ou inflammables n'y sera non plus autorisé.

Garage commun en sous-sol

Ses 20 emplacements de parking, tous privatifs et numérotés, sont réservés aux véhicules automobiles des propriétaires ou des locataires habitant la Résidence, à l'exclusion des véhicules LPG, comme rappelé sur le panneau apposé à l'entrée du garage; tes motos, vélos et voitures d'enfants peuvent également y être garés, mais uniquement aux endroits qui leur ont été destinés de manière spécifique.

Les usagers des emplacements de parking respecteront les obligations suivantes :

- s'interdire l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores dans la rampe d'accès et l'aire de manœuvre du garage.
- se rendre directement à l'emplacement qui leur est réservé, ce qui implique l'interdiction de l'arrêt sur les parties réservées à la circulation ou sur les autres emplacements.
- une fois le véhicule à l'arrêt, couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de sa clef.
- réparer les éventuels dégâts causés par eux-mêmes ou par leur véhicule, en est compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse.
- s'interdire de laver à grande eau ou de vidanger leurs véhicules dans le garage.
- ne pas laisser de produit inflammable sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans le réservoir du véhicule ou dans un bidon de réserve situé dans le coffre.
- ne pas abandonner sur leur emplacement un véhicule non immatriculé dès lors qu'il est dépourvu de toute autre indication permettant d'identifier son propriétaire.

Par mesure de sécurité, la porte sectionnelle de garage et la porte d'accès vers les caves doivent être fermées en permanence, et toute anomalie de fonctionnement de la porte sectionnelle sera signalée sans retard au syndic ou à un membre du conseil de copropriété.

Parking extérieur

L'accès à ce parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans la Résidence.

Sont toutefois tolérés les services de secours (pompiers, ambulances), les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété ou utilisés à l'occasion d'un déménagement à condition qu'ils n'y restent que le temps nécessaire au déchargement de personnes ou de marchandises.

Les emplacements du parking extérieur ont un caractère privatif et ils sont réservés aux copropriétaires et à leurs locataires qui en ont la jouissance.

Ils sont destinés au seul stationnement de véhicules automobiles et il est interdit d'y garer des caravanes, bateaux, camions, etc. de même que tout véhicule hors d'usage ou non-immatriculé.

Les usagers de ces emplacements feront état de leur droit en apposant au fond de celui-ci une plaque minéralogique analogue à celle de leur véhicule ; ils devront par ailleurs

respecter les mêmes règles que celles édictées pour les bénéficiaires d'un emplacement dans le garage du sous-sol.

Contrairement à ceux-ci, il leur sera cependant toléré de laver leur voiture sur leur emplacement, sous réserve que ce lavage soit suivi, si nécessaire, d'un nettoyage de l'endroit utilisé et de son environnement immédiat.

Autres dispositions communes aux parkings de sous-sol et extérieurs

Les détenteurs d'un droit de propriété ou de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toute conséquence d'infraction commise à ce propos par des tiers qui pourraient se revendiquer d'une autorisation émanant de leur chef.

Les jeux (football, vélo, skateboard, roller,...) sont interdits sur la totalité des aires de roulage et des emplacements de parking.

Le syndic, ou un membre du conseil de copropriété mandaté à cet effet, sera habilité à faire appel à la Police et à demander l'intervention d'une dépanneuse pour évacuer tout véhicule entravant par sa présence la libre circulation des autres usagers des parkings, ou tout véhicule abandonné sur un emplacement sans être muni de ses plaques d'immatriculation et dépourvu de tout autre élément permettant de contacter aisément son propriétaire.

Cet enlèvement s'opérera aux frais des personnes en infraction avec décharge de responsabilité pour le syndic ou son mandataire, la responsabilité du dépanneur pouvant seule être mise en cause en cas de dommage au véhicule enlevé.

Article 34. Ascenseur

La Résidence est équipée d'un ascenseur desservant le sous-sol et les neuf étages de l'immeuble.

Il est normalement destiné au seul transport des copropriétaires et occupants de ses 32 appartements, de leurs visiteurs et de leurs bagages usuels.

En effet, en raison du caractère "unique" de cet ascenseur, son usage doit être prioritairement réservé à ces nombreux bénéficiaires et il va de soi que toute utilisation prolongée par une même personne, ou à des fins autres que celle mentionnée ci-avant, ne pourra être tolérée que si elle répond impérativement à un cas de force majeure, à l'impossibilité matérielle de se priver d'un tel recours ou encore à une situation dérogatoire définie et acceptée par l'assemblée générale (voir article " Emménagement - Déménagement - Livraison ").

Pour leur part, les utilisateurs de l'ascenseur adopteront une attitude courtoise en évitant de "bloquer" la cage à leur étage pour une durée excédant le seul temps minimum requis pour y pénétrer ou en sortir, en veillant à ne pas provoquer de surcharge susceptible de mettre la sécurité en risque et de causer des dégâts à l'appareil, ou encore en s'obligeant de procéder immédiatement au nettoyage de toute souillure provoquée accidentellement par eux-mêmes ou par un enfant ou un animal dont ils sont responsables.

Au besoin, ils informeront de ces directives leurs visiteurs et notamment le personnel des divers corps de métier auxquels ils pourraient avoir recours pour des travaux privés.

Pour mémoire :

- l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 10 ans non accompagnés, l'usage de l'ascenseur est également interdit à toute personne en cas d'incendie.
- la cage d'ascenseur est équipée dans sa paroi latérale d'un relais téléphonique permettant à toute personne bloquée dans cette cage du fait d'une panne d'être mise en contact direct avec un service de dépannage par simple appui sur le bouton d'alarme puis, après délivrance, de signaler l'incident au syndic ou au conseil de copropriété.
- en cas de tout autre dysfonctionnement ou panne de l'ascenseur, il y a lieu de prévenir en priorité et sans retard le syndic ou un membre du conseil de copropriété et, seulement en cas d'indisponibilité de ces derniers, de faire directement appel à la société chargée de l'entretien et du dépannage de l'appareil.

Article 35. Emménagement - Déménagement - Livraison

Toute personne désirant emménager dans la Résidence ou en déménager est tenue de se conformer aux règles suivantes:

- en informer au minimum une semaine avant la date prévue un membre du conseil de copropriété ou le syndic afin que celui-ci, personnellement ou par l'intermédiaire d'un préposé qu'il mandatera à cet effet, puisse s'assurer et dresser constat que cette opération s'effectue dans le respect des règles définies ci dessous et qu'elle n'entraîne aucun dommage au niveau des parties communes.
- prendre au besoin contact avec l'Administration Communale (Service Domaine public et Sécurité) pour qu'une aire de stationnement soit réservée pour le véhicule du déménageur.
- prévoir le recours obligatoire à l'usage d'un élévateur extérieur installé et commandé par le déménageur ou par une entreprise équipée à cette fin, à la seule exception d'un déménagement concernant un appartement situé au rez-de chaussée.
- considérer que si un transport est autorisé par la cage d'escalier, l'usage de l'ascenseur est pour sa part proscrit pour toute opération de déménagement ; toute infraction à cet égard sera passible de l'obligation pour le contrevenant de payer à l'ACP une indemnité compensatoire pour usage inapproprié de l'ascenseur, sur simple signification et facture que lui adressera le syndic, sans préjudice de majoration en cas de retard de paiement.

Ce n'est qu'à titre exceptionnel et strictement limité qu'un transport par ascenseur pourra être toléré à condition d'équiper au préalable les parois de sa cage par les éléments de protection tenus au sous-sol à la disposition des résidents et de réserver ce recours au seul transport de biens ou objets limités en nombre, poids et volume, ou encore s'il s'agit de la simple livraison d'un petit mobilier ou d'un appareil électro-ménager. .

En tout état de cause, il y a lieu d'également noter les points suivants :

- lors de tout emménagement dans la Résidence, une indemnité forfaitaire d'un montant déterminé par l'AG sera de plein droit due par la personne concernée.

Comme pour les frais de confection et de placement des plaquettes signalétiques; la facture en sera toujours adressée par le syndic au propriétaire de l'appartement qui en réclamera au besoin le remboursement à son locataire.

En aucun cas cette indemnité ne pourra être prise en compte au titre de couverture de dégradations commises à l'occasion de cet emménagement ; pour tout dégât imputable au déménageur, il y a donc lieu d'en dresser constat et de lui réclamer indemnisation des frais

de réparation via son assurance.

- en cas de chantier pour réparation ou rénovation au sein d'un appartement impliquant l'apport d'outillage et de matériaux et leur évacuation à l'issue des travaux, le commanditaire est tenu d'informer l'entrepreneur des règles restrictives en matière d'usage de l'ascenseur et de l'éventuelle obligation de recourir à un élévateur extérieur.

- les frais de remise en état de toute dégradation constatée à la façade ou dans les locaux et équipements communs de la Résidence à l'occasion des manutentions évoquées ci-avant, tout comme le paiement de toute sanction pécuniaire due à l'ACP pour infraction par usage inapproprié de l'ascenseur, seront supportés par le copropriétaire ou l'occupant concerné sur facture justificative que lui adressera le syndic.

Article 36. Mode d'occupation

Les propriétaires, les locataires, leur personnel de service et autres occupants de la Résidence devront en tout temps habiter l'immeuble en pleine conscience des contraintes et limites qu'impose la vie en communauté.

Tant dans les locaux privés que dans les parties communes, ils témoigneront de leur souci d'en jouir dans le respect de la notion juridique de "bon père de famille" et, chacun pour leur compte, ils seront particulièrement attentifs aux aspects développés ci-dessous.

Aménagement et entretien des appartements

Certains aspects de l'aménagement des appartements, comme les éléments de garniture des fenêtres, doivent répondre à des règles énoncées dans l'article "Respect de l'esthétique de la Résidence".

Il est demandé aux occupants de veiller à l'entretien régulier des vitres de leurs fenêtres et porte-fenêtres.

Balcons et terrasses

Afin de leur conserver un aspect net, il y a lieu de respecter les règles suivantes :

- ne pas y installer ou remiser des meubles autres que des éléments de mobilier de type terrasse ou jardin.
- ne pas y faire sécher du linge ou des vêtements, ni y entreposer des poubelles.
- ne pas y déposer de la nourriture ou des boissons susceptibles d'attirer les oiseaux.
- ne pas y faire fonctionner un barbecue autre qu'électrique et accepter d'y renoncer si les occupants des appartements voisins s'en déclarent dérangés.
- ne pas y installer une antenne parabolique ou les éléments extérieurs d'un système de climatisation, ni y exposer quelque panneau que ce soit à des fins d'annonce ou de publicité.
- ne rien jeter à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour animaux,...

Dans la mesure où ils le font avec discrétion et bon goût, les occupants de la Résidence peuvent cependant décorer leurs terrasses et balcons grâce à des plantes en pots ou des jardinières fleuries suspendues aux balustrades.

S'ils installent ces jardinières à la face extérieure des balcons, ils assumeront toutefois l'entière responsabilité de toute dégradation à la façade ou autre incident pouvant leur être

imputé de ce fait.

Il est enfin important de maintenir dans un état permanent de propreté le sol des balcons et terrasses afin de préserver le bon écoulement des eaux pluviales vers leur exutoire.

De même, il appartient à chaque copropriétaire de veiller au bon état de ce revêtement de sol (carrelage ou autre) qui est considéré comme partie privative, et d'éviter ainsi des infiltrations dans la structure du balcon ou de la terrasse dont la réparation des dommages causés pourrait lui être imputable.

Lutte contre le bruit

Les occupants de la Résidence doivent veiller à ce que la tranquillité dans l'immeuble ne soit troublée d'aucune manière, ni en aucun moment, tant de jour que de nuit, par leur fait, celui de leurs enfants ou visiteurs, ou encore celui de leur animal de compagnie. A cette fin, ils témoigneront de leur souci constant de :

- limiter dans toute la mesure du possible les bruits transmis au départ d'un sol dur (carrelage, plancher, revêtement de type QuickStep) en évitant de porter dans leur appartement des chaussures à talons ou à semelles bruyantes (tout particulièrement dans les locaux surmontant les chambres de l'étage inférieur), en équipant de patins de feutre leurs chaises, de même que les meubles qu'ils devraient déplacer.
- ne faire usage d'aucun moteur dans leur appartement à l'exception des petits moteurs de bureau ou équipant les appareils ménagers ; si ces derniers peuvent par ailleurs provoquer des vibrations (lessiveuse, essoreuse), leur usage sera interdit après 22 heures.
- équiper de dispositif atténuant les parasites tout appareil dont le fonctionnement serait susceptible de perturber les réceptions.
- user de leur poste de radio, de leur téléviseur, chaîne de reproduction musicale, voire instrument de musique de manière telle que leur volume sonore n'incommoder pas les occupants de l'immeuble ; dès 22 heures, adapter ce volume à un niveau approprié au droit au sommeil de leurs voisins immédiats en n'hésitant pas, au besoin, à s'équiper personnellement d'un casque amplificateur individuel.
- éviter en tout temps les claquements de portes et les conversations bruyantes dans les couloirs, et tout particulièrement tôt le matin ou lors du départ tardif de leurs visiteurs.
- accepter, en cas de "dérapage", qu'un voisin puisse exprimer son dérangement de manière pondérée et convenir avec lui des mesures appropriées qui permettront d'y répondre adéquatement.

Respect des parties communes

Le hall d'entrée, les escaliers, paliers et couloirs du sous-sol et des étages doivent être maintenus libres en tout temps et il ne pourra jamais y être placé ou entreposé quoi que ce soit, cette interdiction visant tout spécialement les voitures ou jouets d'enfants, les caisses de déménagement ou tout matériel en instance de livraison. De même, rien ne pourra être fixé aux murs des espaces communs, sinon par les copropriétaires et sur accord préalable du Conseil de copropriété ; lors de toute cession de son bien, le copropriétaire désirant reprendre ces éléments de décoration devra supporter les frais de remise en état de tout mur commun endommagé de son fait.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et autres parties communes aucun travail de ménage

privatif.

Pas plus que sur les balcons et terrasses, ou encore par les fenêtres, les tapis et carpettes ne pourront y être battus ou secoués ; pour leur entretien, les occupants devront, là où ils se trouvent, faire usage d'appareils ménagers appropriés à cette fin.

Enfin et en tout temps, les jeux et ébats des enfants seront interdits dans les lieux communs, et notamment dans le hall d'entrée, le parking du sous-sol et le parking extérieur.

Animaux

A dater de l'adoption par l'AG du présent ROI, les occupants de l'immeuble conservent la faculté d'héberger dans leur appartement un petit animal de compagnie (à la stricte exclusion de chien ou de chat, à préciser dans tout bail), à condition de prendre conjointement et en toute circonstance les mesures appropriées pour que cette situation n'altère en rien, ni même de façon sporadique, la tranquillité et/ou la sécurité des autres résidents.

Si l'animal devient source de nuisance par bruit, odeur, ou autrement, et fait l'objet d'une plainte motivée et écrite transmise au syndic, celui-ci a charge de réagir selon la procédure définie aux articles 16 et 33 du R.C..

Toutefois et par mesure de tolérance, les seuls chiens et chats déjà hébergés dans la Résidence à la date de la mise en application de ce ROI pourront être conservés par leur propriétaire dans le respect absolu des règles susmentionnées.

Pour leur sécurité propre et celle des autres habitants de la Résidence, il est recommandé aux copropriétaires et autres occupants de l'immeuble :

- de veiller à ce que la deuxième porte d'entrée de l'immeuble, au fond du hall, soit toujours correctement fermée et de n'en commander l'ouverture par le biais de l'ouvre-porte de l'appartement qu'à ses propres visiteurs ou personnes attendues, et après que ceux-ci se soient clairement identifiés au parlophone.
- d'éviter, en cas d'ouverture de la porte au fond du hall, soit pour sortir de l'immeuble ou pour y rentrer, de permettre par la même occasion à des personnes inconnues de pénétrer dans la Résidence sous prétexte "de profiter de la porte ouverte" ou "parce que la sonnette est en panne".
- d'interdire l'accès de la Résidence à des mendiants ou colporteurs.
- de fermer à clef entre 21 h et 6 h la porte du sas caves - parking sous-sol.
- de munir l'entrée de leur appartement privatif d'un dispositif anti-intrusion de type porte blindée ou porte à âme pleine indémontable et équipée d'une serrure de sûreté avec minimum trois points de verrouillage.
- d'avertir immédiatement le syndic et le conseil de copropriété en cas de vol ou de perte de la clef de la porte d'entrée.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et à la distribution d'une nouvelle clef aux copropriétaires et ayants droit à titre de charge générale s'il est établi par une déclaration en bonne et due forme auprès de la Police que cette situation est consécutive à un vol, et si ce n'est pas le cas, aux frais de la personne qui a perdu la clef.

- de ne jamais faire usage de l'ascenseur en cas d'incendie, mais éventuellement des

escaliers en cas de stricte nécessité.

En effet, à moins que le feu ne se soit propagé dans son lot privatif, il est recommandé à l'occupant d'y rester, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

Collecte des déchets et encombrants

Les occupants de la Résidence respecteront scrupuleusement pour l'élimination de ces déchets les consignes diffusées par l'organisme collecteur et les services de la Ville :

- sacs-poubelle réglementaires pour les déchets ménagers et les autres déchets résiduels de petite taille qui ne peuvent faire l'objet d'un recyclage.
- sacs réglementaires PMC pour les bouteilles et flacons en plastique, tes emballages métalliques et les cartons à boisson.
- sacs réglementaires pour les déchets organiques pré-triés,
- boîtes en carton ou simples paquets ficelés (sans fermeture par bande adhésive ou suremballage plastique) pour les journaux, revues, papiers et emballages carton.

Ces sacs et paquets de déchets seront déposés en bord de la voirie publique dans les seules plages-horaires déterminées par les services responsables de leur collecte. Tout dépôt anticipé (avant 18h la veille du jour de collecte) ou tardif (après le passage du camion collecteur) est passible d'une amende administrative.

A noter qu'avant leur dépôt en bord de voirie, ces déchets ne peuvent pas être stockés dans le garage sous-sol.

Les objets "encombrants" peuvent être enlevés pour le compte de la Ville par appel au service de la Ressourcerie namuroise.

Les bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent sont à éliminer dans les Bulles à verre.

Accès aux parties privatives

Dès lors que le syndic se voit contraint de faire procéder à l'examen de choses communes (toiture, façade , balcon), ou d'y faire entreprendre tout entretien ou réparation alors qu'elles ne sont accessibles que via des parties privatives, il en avertira au préalable le propriétaire ou occupant concerné et celui-ci ne pourra, après explication et concertation, lui refuser l'accès sollicité.

En cas d'absence à la période prévue pour des travaux d'une nécessité impérieuse, le propriétaire ou occupant concerné sera invité à confier une clef de son bien privatif au syndic ou à un mandataire de son choix, sans toutefois pouvoir prétendre à une indemnité du chef de ce dérangement.

Tabagisme

Compte tenu du caractère confiné des couloirs, cages d'escaliers et ascenseur, les résidents sont priés de s'abstenir de fumer dans les parties communes et d'inviter leurs visiteurs à faire de même.

A toutes fins utiles, quelques rappels supplémentaires :

- Conformément à la loi, il est obligatoire d'équiper tout appartement d'un ou plusieurs détecteurs de fumée, en fonction de la superficie à protéger.
- Sous peine de sanction pécuniaire au bénéfice de l'ACP et dont le montant aura été fixé par

l'AG (amende directe complétée par une astreinte si la situation litigieuse n'est pas corrigée dans les délais précisés par le syndic), il est strictement interdit :

- d'utiliser dans l'immeuble des appareils de chauffage et de cuisson requérant comme combustible le gaz butane ou propane, ou le pétrole.
- de procéder au raccordement d'appareils de type hotte ou séchoir aux gaines de ventilation ou aux anciens conduits des vide-poubelles de l'immeuble.
- de déposer ou abandonner dans les caves des matières ou denrées en voie de décomposition.
- de détenir dans la Résidence tout dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Il sera toutefois fait exception à cette règle pour les patients requérant une assistance respiratoire par bonbonne d'oxygène, dans la mesure où ils se conforment strictement aux consignes spécifiques de sécurité qui leur auront été prodiguées à cette occasion.

Il est enfin recommandé :

- de faire preuve de grande modération s'il doit être fait usage de produits détergents ou caustiques dans les diverses décharges,
- de procéder régulièrement au contrôle de l'étanchéité des tuyaux de décharges des équipements sanitaires, d'entretenir la chasse des WC et d'en fermer le robinet d'alimentation en cas d'absence prolongée,
- de faire vérifier périodiquement le bon état de fonctionnement des accumulateurs de chauffage et de leurs thermostats, et de procéder à leur dépoussiérage intérieur.

Article 37. Respect de l'esthétique de l'immeuble

Du fait de leur participation au cachet, à l'harmonie et à l'esthétique de la Résidence, le Statut considère qu'il y a lieu de soumettre à des règles de conformité analogues à celles qui s'appliquent aux parties communes, la plupart des éléments des parties privatives qui sont visibles depuis la voie publique.

Ce sera notamment le cas pour :

- les garnitures intérieures des fenêtres : les occupants pourront mettre des rideaux aux fenêtres à condition qu'ils soient de type voile de teinte blanche unie et placés sur la largeur et la hauteur des fenêtres.

Au besoin les tentures seront pour leur part obligatoirement doublées d'un tissu blanc sur leur face extérieure.

Les stores seront également tolérés à condition d'être réalisés dans un matériau de teinte blanche unie .

En cas d'infraction à cette règle, le syndic signifiera à l'occupant concerné son obligation de se mettre en conformité avec les règles précisées ci-avant dans un délai déterminé sans préjudice d'application d'une astreinte en cas de retard.

- les châssis de fenêtres et de portes de terrasses et balcons, leurs vitrages, les volets et les tentes solaires : s'il y a lieu de procéder à leur installation, réparation ou remplacement pour rénovation, le copropriétaire concerné devra exclusivement recourir à des éléments

identiques à ceux d'origine ou, si ce n'est plus possible, à d'autres qui seront obligatoirement de type et modèle définis et agréés par l'assemblée générale et qui figureront dans une documentation appropriée tenue par le syndic à la disposition des copropriétaires. Une éventuelle dérogation à cette règle ne pourra être envisagée qu'après examen d'une demande argumentée soumise au syndic avant de passer toute commande pour le chantier, la décision finale restant en fin de compte l'apanage d'une AG statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute infraction à cette règle donnera lieu, après constat dressé par le syndic, à l'envoi par celui-ci et par pli recommandé adressé au copropriétaire concerné d'une facture d'amende immédiate à payer au bénéfice de l'ACP, complétée d'une mise en demeure de procéder dans des délais à convenir au remplacement du ou des éléments non conformes par de nouveaux répondant aux caractéristiques agréées par l'AG.

Faute d'engagement écrit de l'intéressé communiqué au syndic dans les 45 jours, une nouvelle mise en demeure lui sera adressée par recommandé, assortie d'une obligation de payer à l'ACP, outre l'amende précitée, ne astreinte d'un montant également arrêté en AG, le tout sans préjudice de porter l'affaire devant le Juge compétent.

Article 38. Publicité

Il est en principe interdit, pour tous les propriétaires et occupants d'appartements, de faire de la publicité dans la Résidence.

Ainsi, aucune inscription à visée publicitaire ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et les murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et couloirs, ou hall d'entrée.

Seule dérogation prévue : en cas de mise en vente ou de location d'un lot privatif, le propriétaire concerné ou l'intermédiaire auquel il a fait appel pourra apposer sur la vitre droite jouxtant la porte d'entrée principale de l'immeuble une affiche d'un format standard 25X36cm fixée discrètement par du papier collant transparent.

Y figureront obligatoirement les mentions suivantes : situation du bien (étage), composition, coordonnées de la personne ou de l'agence à contacter et, en cas de location, montant du loyer et des charges locatives.

Une deuxième affiche de même format, mais avec la seule mention "A vendre" ou "A louer", pourra être apposée sur la face intérieure d'une fenêtre de l'appartement concerné.

A noter toutefois que tout affichage apposé ailleurs dans les parties communes ou ne répondant pas aux règles de format et de mode de fixation précisées ci-dessus, pourra être retiré d'office par le conseil de copropriété.

Article 39. Sanction des infractions au R.O.I

Les infractions au ROI sont susceptibles d'altérer le climat relationnel et la qualité de vie au sein de la copropriété.

Il est dès lors du devoir de ses occupants de les éviter, mais également de la responsabilité du syndic d'y être attentif et de les réprimer.

Ainsi, dès qu'il aura personnellement constaté ou été informé de l'existence incontestable d'une infraction au ROI, le syndic devra adresser au contrevenant un courrier destiné à lui signaler la nature de l'infraction, de lui demander d'y apporter une réponse appropriée dans

un délai précisé si la chose est encore possible, voire même de lui réclamer dans certains cas le paiement immédiat d'une amende d'un montant déterminé par l'AG et mentionné dans l'article 33 du règlement de copropriété.

En cas d'absence de réaction adéquate du contrevenant, si le problème persiste à l'échéance fixée pour le solutionner, ou s'il donne lieu à récidive, le syndic a pour mission d'adresser au contrevenant un rappel par courrier recommandé et de mettre en oeuvre les sanctions de type "astreinte" que l'AG a convenu de faire appliquer en pareils cas, voire le cas échéant, de porter l'affaire en Justice.

Il y a lieu de noter que, si le contrevenant est locataire, copie de chacun des courriers évoqués ci-avant sera adressée de manière conjointe à son propriétaire qui, de son côté pourra, le cas échéant et en pleine connaissance de cause, appliquer lui-même certaines dispositions sanctionnelles figurant dans le contrat de bail.

De même, en cas d'infractions graves ou répétées et dûment constatées à charge d'un locataire, le bail pourra, sans préjudice à tous dommages et intérêts, être résilié de plein droit par décision de l'AG statuant à la majorité absolue, chaque copropriétaire donnant d'ores et déjà son accord pour se conformer à une telle décision de l'AG.

En cette circonstance, le syndic disposera de tous pouvoirs pour mettre cette clause à exécution et signifier son expulsion immédiate à l'intéressé par lettre recommandée.

Article 40. Frais divers - Pénalités - Astreintes

Frais divers :

- Indemnité d'emménagement - déménagement : 50 euros.
- Plaquettes signalétiques : prix transmis par le syndic qui prend en charge leur réalisation.
- Copie supplémentaire du Statut ou du ROI : prix fixé par le syndic.
- Copie de tout autre document (Police d'assurance de la copropriété, Rapport d'AG,...): prix fixé par le syndic.
- Consommation d'eau (art.13 R.C.) : provision trimestrielle de 35 euros et régularisation sur relevé annuel.
- Consommation d'électricité de cave privative (art.13 R.C.) : montant déterminé par le syndic sur relevé annuel.
- Indemnités pour frais et diligences occasionnés au syndic à l'occasion de la transmission d'un lot (art.18) : montant déterminé par le syndic.

Pénalités payables à l'ACP par toute personne responsable d'une infraction au ROI dès signification de celle-ci par le syndic : amendes pouvant aller de 25 à 250 euros en fonction de la gravité de la faute et communiquées à l'intéressé par courrier recommandé.

Echéances tolérées pour apporter une réponse appropriée à une infraction, sans préjudice de l'application d'une amende :

- Non-respect de règles concernant l'usage des garages et emplacements de parking (art. 33);
- Usage inapproprié de l'ascenseur en cas de déménagement (art. 35), surcharge: 250 euros ;
- Non-respect des règles définies à l'article 36 : un mois.

- Non-respect des règles définies à l'article 37 : un mois.
- Non-respect des règles définies à l'article 37 : trois mois.
- Non-respect des règles relatives au respect de l'esthétique de l'immeuble (art.37): pénalité immédiate de 100 euros (portée à 500 euros si l'infraction concerne les châssis), avec obligation d'enlever les éléments contestés et de procéder à leur remplacement par des éléments conformes dans un délai précisé, sous peine d'astreinte mensuelle s'élevant à 25 euros pour les rideaux, tentures ou stores, 50 euros pour les volets ou tentes solaires, 100 euros pour les châssis.

Astreintes payables à l'ACP en cas de dépassement de l'échéance signifiée pour :

- Mettre un terme au trouble imputable à l'hébergement d'un animal : 10 euros par jour.
- Corriger les dommages esthétiques résultant de l'installation de :
- rideaux pfg tentures non conformes : 10 euros par jour.
- châssis, vitrages non conformes : 2.500 euros.
- volets, tente solaire non conformes : 2.500 euros.

La liste de ces infractions-types et des montants de leurs pénalités peut être complétée, précisée, voire amendée par décisions de l'assemblée générale prises à la majorité absolue.

Retard de paiement (charges de copropriété , pénalités , astreintes):

- A défaut de paiement dans le délai imparti, et faute de démarche préalable auprès du syndic pour justifier le retard et négocier au besoin un ajustement des modalités de règlement de la dette, mise en oeuvre par le syndic d'une procédure de recouvrement impliquant l'envoi d'un rappel par courrier recommandé assorti de frais de dossier de 50 euros et d'une charge d'intérêts de retard de 7% l'an à partir de la première échéance de la facture.

Article 41. Indexation

Toutes les indemnités, pénalités et astreintes évoquées ci-dessus sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation de Royaume, l'indice de référence étant celui du mois au cours duquel le présent ROI a été soumis aux formalités d'enregistrement.

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

$$\frac{\text{indemnité de base X index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée ; par ailleurs, et au besoin, le montant ainsi établi en euros sera toujours arrondi à l'unité supérieure.

Article 42. Retard de paiement

A défaut de paiement dans le délai imparti de toute charge de copropriété, pénalité ou astreinte, et faute de démarche préalable auprès du syndic pour justifier le retard et négocier au besoin un ajustement des modalités de règlement de la dette, le syndic est habilité à mettre en oeuvre une procédure de recouvrement impliquant entre autres l'envoi de rappels

par courrier recommandé assortis de frais de dossier de 50 euros et d'une charge d'intérêts de retard de 7% à partir de la première échéance de la facture.