

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Association des copropriétaires Résidence **LE BEAULIEU**

Rue Mazy 125 – 5100 JAMBES

B.C.E. : 0850.137.197

Chapitre I : Exposé général

Article I – Portée

Le présent règlement d'ordre intérieur est relatif aux détails de la vie en commun de l'Association des copropriétaires de la résidence LE BEAULIEU, rue Mazy 125 à 5100 Jambes.

Il est susceptible de modifications dans les conditions indiquées ci-après et dans les conditions prévues par la loi.

Le présent règlement comprend notamment :

- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, et, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) du Code civil ;
- Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités de renouvellement de celui-ci et du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;
- Les dispositions relatives aux assurances.

Article 2 – Conservation – Modifications

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

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

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 règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3 – Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à 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 au moment de

la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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 lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12 du Code civil.

Chapitre II : Association des copropriétaires

Article 4 – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

La présente association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES LE BEAULIEU ». Elle a son siège dans l'immeuble sis rue Mazy 125 à 5100 Jambes. Elle est inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro BCE 0850.137.197. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 5 – Personnalité juridique

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique par la transcription des statuts de copropriété à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leur quote-part dans les parties communes.

Article 6 – Dissolution – Liquidation

6.1. Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

6.2. Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les documents qu'elle est en liquidation. Son siège reste dans l'immeuble, objet du présent règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste à défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique.

Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale compétente.

Toutes actions intentées contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) L'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de la transcription ;
- b) 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.

Article 7 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires ; il en est ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété.

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

Article 8 – Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 9 – Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, 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 1^{er}, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 10 – Actions en justice

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Nonobstant l'article 3.86, §3 du Code civil, 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.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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 octroyées par le juge, se substitue(nt) aux organes de l'association des copropriétaires.

Chapitre III : Assemblée générale des copropriétaires

Article 11 – 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, des statuts de l'association, au syndic et 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 des pouvoirs les plus étendus pour décider des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et à la loi.

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

Article 12 – Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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.

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

celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 13 – Procurations

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

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

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

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

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

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations. Celles-ci resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 14 – Convocations de l'assemblée générale

Une assemblée générale ordinaire se tient chaque année entre le 15 mars et le 31 mars, sauf cas de force majeure.

Une assemblée générale extraordinaire peut être tenue chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

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 une autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue

du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

Article 15 – Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires (et, le cas échéant, du conseil de copropriété), qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété 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.

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

Article 16 – Constitution de l'assemblée générale

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

Les délibérations et décisions de l'assemblée générale obligent tous les copropriétaires sur les points inscrits à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 3.87, §10, alinéa 2 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 copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 17 – Délibération

17.1. Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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.

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui est confiée.

17.2. Quorum de présence

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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.

17.3. Prise de décision

17.3.1 Majorité absolue

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

17.3.2 Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1) À la **majorité des deux tiers** des voix présentes ou représentées :

- a. De toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85 §1^{er}, alinéa 2 du Code civil ;
- b. De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° du Code civil ;
- c. Du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.95, §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 voix présentes ou représentées :

- a. De toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b. De la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c. De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d. De toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e. De tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification de 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 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, §1^{er}, alinéa 6, de la démolition ou de la reconstruction de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 3.88, §3 du Code civil.

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

- Sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinéa 2 du Code civil ;
- Sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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 le cas où cette modification est nécessaire.

17.3.3 Remarques

1. Lorsque au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut de même se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92, §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant

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

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

3. Lorsque **l'unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, sans préjudice de l'article 3.88, § 4 du Code civil.

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

5. Le **copropriétaire défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

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

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

8. 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 (3.87 § 11 CC).

17.3.4 Procès-verbaux

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires (3.87 §10 CC).

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, §4 du même code 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, §1^{er} alinéa 2 du Code civil du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 18 – Actions en justice- Opposabilité – Transmission d'un lot

Les dispositions en matière des actions en justice par l'association des copropriétaires, par un copropriétaire ou par un occupant et de l'opposabilité sont consignées dans les articles 3.92, 3.93 et 3.94 du Code civil.

Chapitre IV : Syndic

Article 19 – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt ? 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.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Article 20 – Publicité

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

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

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

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

Article 21 – Pouvoirs

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 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 en est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas de droit de vote l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

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

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous 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 ultérieur de la façon fixée par le Roi ;

11° d'établir un cahier des charges et de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 § 1^{er} 1° c) du Code civil, une pluralité de devis lorsque les travaux envisagés dépassent un montant de 7.500 euros ;

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

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

Article 22. Autres missions

Le contrat conclu entre le syndic et l'association des copropriétaires peut prévoir d'autres prestations et missions.

Article 23. Rémunération du syndic

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le 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 contraire de l'assemblée générale.

Article 24. Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 25 – Révocation – Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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 est appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précise la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

Article 26. Démission – Fin du mandat

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

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

Lorsque le mandat du syndic a pris fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis, subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

Chapitre V : Conseil de copropriété – Commissaire aux comptes

Article 27 – Conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeuble d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Celui-ci est composé des membres élus parmi les copropriétaires disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, chacun étant nommé séparément par l'assemblée générale.

Le conseil a pour compétence :

- De veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 ;
- De prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci doit au préalable en être avisé ; il assiste, dans ce cas, le conseil de copropriété ;
- D'exécuter toute mission ou délégation décidée par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix sous réserve de 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 littéralement repris dans le procès-verbal de l'assemblée générale et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission.

La responsabilité civile du conseil doit être assurée et les primes d'assurances sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 28. Délibérations du conseil de copropriété

Les délibérations du conseil de copropriété sont valables si au moins la moitié des membres du conseil de copropriété sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Article 29. Commissaire aux comptes

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire(s) ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le commissaire ou le collège de commissaires a pour mission de vérifier les comptes de l'association établis par le syndic et de faire rapport de sa mission lors de l'assemblée générale annuelle dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.

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

Chapitre VI : Concierge

Article 30 – Désignation

Le (la) concierge est nommé(e) par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Cette dernière fixe sa rémunération.

Il (elle) peut être congédié (e) par décision de l'assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 31 – Charge

Le (la) concierge a notamment pour charge :

- Tenir en parfait état de propreté les communs, ascenseurs, cour, trottoirs, chemins d'accès ;
- Evacuer les ordures ménagères ;
- Recevoir les livraisons destinées à la copropriété ;
- Fermer la porte d'entrée aux heures qui lui seront indiquées ;
- Laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer ;
- Surveiller et entretenir le chauffage central et la distribution d'eau chaude ;
- De manière générale, accomplir les tâches que le syndic lui commande pour le service général de l'immeuble.

Sauf accord de l'assemblée générale, le concierge ne peut pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.

Article 32 – Résidence

Le (la) concierge est logé(e), éclairé(e), chauffé(e) dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la copropriété. Il(elle) bénéficie de la distribution d'eau chaude et d'électricité.

Néanmoins des compteurs sont placés pour ces différents services et le syndic peut déterminer les quantités dont le (la) concierge peut disposer gratuitement.

Si le (la) concierge est marié(e), son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble. Le télétravail est accepté.

Chapitre VII. Dispositions diverses

Article 33 – Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, le cas échéant y compris les châssis, garde-corps, volets et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les copropriétaires ou occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic ou l'assemblée générale ;

2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celles déterminées par le syndic ou l'assemblée générale ;

3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic ou par l'assemblée générale ;

4) des marquises ou stores pare-soleil, ils sont autorisés pour autant qu'ils soient approuvés par le syndic ou l'assemblée générale et en harmonie entre eux ;

5) les moustiquaires seront assortis aux châssis des fenêtres ;

6) le mobilier de jardin et de terrasse sera obligatoirement de ton neutre.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, poubelles, linge et autres objets quelconques.

Article 34 - Mode d'occupation

a) Généralité

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement, à l'exception toutefois des bureaux de professions libérales, associations, bureaux privés et bureaux de services.

Toutes activités commerciales y sont strictement interdites.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet au besoin d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénérienne.

En outre :

1- Les copropriétaires, locataires et autres **occupants de l'immeuble**, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille » *soit en« personne prudente et raisonnable »*.

2- Les occupants devront veiller à ce que la **tranquillité de l'immeuble** ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs. Des feutres seront placés sous le mobilier et il sera évité de marcher avec des chaussures bruyantes.

3- **Les parties communes**, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages et emplacements de parking, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

4- Dans **les parties privatives**, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Tous travaux (type forage, clouage, autres) ne seront pas exécutés du samedi midi au lundi 7H00 ainsi que tous les soirs de semaine entre 20h et 7h.

5- les **terrasses et balcons** de l'immeuble doivent être maintenus dans un état permanent de propreté, les bacs à fleurs et pots doivent être amarrés parfaitement.

Il est interdit d'y :

- Remiser des meubles sauf ceux de jardin ;
- Installer piscine ou jacuzzi ;
- Faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, carpettes, etc. ;
- Faire des barbecues ;
- Nourrir les oiseaux, pigeons, etc. ;
- Jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc. ;
- Entreposer des objets et matériaux lourds qui risquent d'en altérer la stabilité ;
- Déverser dans les avaloirs tous produits nocifs (chimiques, détergents, etc.) ainsi que tout déchet de quelque nature que ce soit
- D'amarrer parfaitement les bacs à fleurs et pots.

6- Les occupants devront faire usage d'**appareils ménagers** appropriés à cet effet. Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

7- Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des **tuyaux d'amenée du gaz** sauf moyennant autorisation de tout architecte désigné à cet effet par le syndic ou l'assemblée générale des copropriétaires ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

8- Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à détenir dans l'immeuble des **animaux domestiques**, autres que les NAC. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, par jour de

retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

9- **Les chiens** doivent être tenus en laisse dans tous les espaces communs. Les déjections et urines doivent être immédiatement nettoyées par les occupants concernés.

10- **L'usage des garages et emplacements de parking** doit se faire avec le minimum d'inconvénient pour tous les copropriétaires, spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

11- Il est interdit d'actionner les **avertisseurs d'automobile** et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. En particulier, le stationnement devant les escaliers côté Meuse et le long des piquets en façade rue Mazy est strictement interdit.

12- Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la **signalisation** dont seraient équipés les accès en façades et vers le sous-sol.

13- **Aucun dépôt de carburant** ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé. Il est strictement interdit de faire du feu dans les feux ouverts des appartements.

14- **L'accès aux garages** est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de propriété ou de jouissance dans la copropriété.

15- **Les emplacements de parkings** (limités en nombre) **sont autant que possible réservés** aux seuls occupants de l'immeuble non détenteurs d'un droit d'occupation de garage. Ceux-ci disposent d'un seul emplacement de parking par appartement. Les détenteurs d'un droit d'occupation de garage privilégieront de se garer d'office dans leur garage. En outre, il est interdit de se garer sur une aire de manœuvre.

16- Les **détenteurs d'un droit de jouissance d'un garage ou emplacement de parking** s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des non-occupants et des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

17- Il ne peut être fait **aucun bruit anormal** ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées sous a), 8-du présent article. La tonalité de ces appareils sera tout particulièrement baissée entre 22H00 et 7H00.

18- S'il est fait usage dans l'immeuble d'**appareils électriques** produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et autres.

19- Il est **interdit de multiplier les raccordements** sur une seule prise et de trafiquer les disjoncteurs.

20- Il est **interdit de jeter tous déchets** (ménagers, serviettes absorbantes, etc) dans les sanitaires. Par souci de colmatage des égouts, les eaux savonneuses doivent être évitées.

21- Par souci de sécurité, **les portes extérieures** doivent rester fermées. Il convient de s'assurer de l'identité de son interlocuteur avant toute ouverture des portes d'entrée du hall.

22- Les **sacs poubelles** ne peuvent être entreposés dans les couloirs, sur les terrasses et balcons et sur les paliers. Ils doivent être transportés, par les résidents, dans les

containers situés façade latérale droite de l'immeuble. Aucun matériau imputrescible ne peut être déposé dans les containers.

23- **Aucun moteur** ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

24- Tous **jeux ou ébats enfantins** sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages, emplacements de parkings et hall d'entrée.

b) Transmission des obligations

Les caves, greniers et mansardes ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble.

Ils ne peuvent être occupés que par des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir reçu une copie et pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale des copropriétaires adressée aux propriétaires concernés.

c) Location

1. Les lots privatifs ne peuvent être 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 du bail.

2. Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

La clause dont mention à l'article 36 du présent règlement doit être reprise à la convention de bail.

3. La location à très courte durée via plateforme de type AIRBNB ou BOOKING est strictement interdite.

4. Les copropriétaires sont tenus de remettre au syndic les coordonnées des preneurs en location. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues aux articles ci-avant 46 b) et c) 2.

5. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 3.93, § 5 du Code civil.

6. En cas d'inobservation du présent règlement par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le copropriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 35 - Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

A l'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, il est permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée générale ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Il est autorisé d'apposer une affiche de location au rez de chaussée sur la porte de droite.

Article 36 – Interdictions particulières

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article 37 – Taxes - redevances

Les copropriétaires et leurs ayants droits doivent satisfaire à toutes les charges de Région, de ville, de police et de voirie.

Article 38 - Emménagements – Déménagements

Ces derniers se feront obligatoirement par élévateur. En dehors de tout mobilier, les petits objets sont autorisés par la cage d'escalier.

En aucun cas, le déménagement ne peut être effectué par l'ascenseur.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu, le cas échéant, à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Hormis les élévateurs, tous camions et engins lourds sont strictement interdits sur la plateforme arrière (coté Meuse).

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire ou à l'occupant qui aura fait exécuter ces transports.

Chaque propriétaire ou occupant d'un lot privatif ayant une terrasse/un balcon devront tolérer le passage éventuel ou l'appui sur ceux-ci de machines destinées aux déménagements extérieurs telles qu'élévateurs, monte-charges, etc... au profit d'autres appartements supérieurs, si impossible autrement.

Une indemnité de déménagement est fixée à 24,79€ par mouvement.

Article 39 - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

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

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et, si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, on aura recours à la médiation, à l'arbitrage et au besoin au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 40. Conservation et diffusion des documents

Des exemplaires du règlement d'ordre intérieur, seront imprimés et remis par le syndic aux intéressés, au prix que l'assemblée générale décide.

Outre les statuts de l'association, le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent et posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ce règlement d'ordre intérieur doit :

- Ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance,
- Ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement pour en avoir reçu copie et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Par ailleurs, le texte coordonné des statuts d'une part et du règlement d'ordre intérieur d'autre part doivent figurer sur le site du syndic et y être accessibles en permanence.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de l'immeuble, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même, loge du concierge.

Article 41. Renvoi au code civil

Les statuts et règlements d'ordre intérieur sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.
