

« RÉSIDENCE LES IRIS »

**1160 - AUDERGHEM
AVENUE DE BEAULIEU, 6**

-

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	5
Article 4. Règlement des différends	5
Article 5. Signature des baux	5
Article 6. Caractère impératif	6
Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION ET FONCTIONNEMENT	7
Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile	7
Article 8. Personnalité juridique	7
Article 9. Dissolution – Liquidation	7
Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet	8
Article 11. Fonds de roulement	9
Article 12. Fonds de réserve	9
Article 13. Solidarité divise des copropriétaires	9
Article 14. Actions en justice	9
Chapitre III. LES ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES	11
Section 1. L'assemblée générale	11
Article 15. Pouvoirs	11
Article 16. Composition	11
Article 17. Procurations	12
Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	12
Article 19. Convocations	13
Article 20. Ordre du jour	14
Article 21. Constitution de l'assemblée	14
Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence	14
Article 23. Délibérations	15
Article 24. Actions en justice	17
Section 2. Syndic	18
Article 25. Nomination	18
Article 26. Révocation – Syndic provisoire	19
Article 27. Publicité	19
Article 28. Responsabilité – Délégation	19

Article 29. Pouvoirs	20
Section 3. Conseil de copropriété	21
Article 30. Désignation et mission	21
Section 4. Commissaire aux comptes	22
Article 31. Désignation et mission	22
Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN	23
Article. Décisions des assemblées générales	23
Ces documents sont disponibles auprès du Syndic.	23
Article 32. Aspect - Enseignes	23
Article 33. Ordre intérieur	23
Article 34. Moralité - Tranquillité	24
Article 35. Ascenseur	25
Article 36. Déménagement et emménagement	25
Article 37. Dépôts de matières dangereuses	25
Article 38. Chauffage central	25
Article 39. Esthétique de l'immeuble	25
Article 40. Concierge	26
Article 41. Garages et galeries d'accès	26
Article 42. Parc et parking	27
Article 43. Règlement général de police	28
Chapitre V. DIVERS	29
Article 44. Mise en concurrence	29
Article 45. Autorisations	

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.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre autorisé "livre de gérance" tenu par le syndic qui en a la garde, et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

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

¹ Article 3.88 §3 du Code civil

² Article 3.93 §3 du Code civil

³ Article 3.93 §3 du Code civil

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.

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

En cas de désaccord entre copropriétaires et le syndic le litige sera tranché par l'assemblée générale s'il n'a pu être aplani par le conseil de copropriété.

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. Signature des baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père

⁴ Article 3.93 §4 du Code Civil

⁵ Article 3.93 §5 du Code civil

⁶ Article 3.85 §4 du Code civil

⁷ Article 3.85 §5 du Code civil

de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

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 Les Iris ».

Elle a son siège à 1160 Auderghem, avenue de Beaulieu, 6.

Elle porte le numéro d’entreprise : 0850.172.039.

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

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

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

¹⁵ Article 3.86 §3 du Code civil

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 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

Une provision trimestrielle sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par le syndic après avoir pris l'avis du conseil de copropriété.

Les appels de fonds sont basés sur le budget annuel approuvé par l'Assemblée Générale. Ceux-ci sont envoyés au début de chaque trimestre sans annexe de récapitulatif de frais.

Le délai de paiement est fixé à 30 jours.

Article 12. Fonds de réserve

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

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.

Elle est valablement représentée par le syndic¹⁸.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le

¹⁶ Article 3.86 §4 du Code civil

¹⁷ Article 3.92 §1 du Code civil

¹⁸ Article 3.89 §5, 4° du Code civil

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.

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propiétaire, tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative ; mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité ; la procuration donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter par son conjoint dûment mandaté.

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

²² Article 3.87 §7 du Code civil

²³ Article 3.87 §1 du Code civil

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.

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

²⁴ Article 3.87 §2 du Code civil

²⁵ Article 3.92 §4 du Code civil

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 est arrêté par celui qui convoque.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et/ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.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 être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

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

Article 21. Constitution de l'assemblée

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

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

²⁶ Article 3.87 §1 du Code civil

²⁷ Article 3.87 §3 du Code civil

²⁸ Article 3.87 §4 du Code civil

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 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

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

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 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;

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

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

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

§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 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.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

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.

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

Article 26. Révocation – Syndic provisoire⁴⁹

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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.

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;

⁴⁹ Article 3.89 §7 du Code civil

⁵⁰ Article 3.89 §8 du Code civil

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

- 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 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

⁵⁵ Article 3.90 du Code civil

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.

Le conseil de copropriété est composé du président et des deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assiste aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Il sera dressé procès verbal de décisions prises : le procès verbal sera signé par les membres présents.

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

⁵⁶ Article 3.89 §9 du Code civil

⁵⁷ Article 3.91 du Code civil

⁵⁸ Article 3.89 §9 du Code civil

Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN

Article. Décisions des assemblées générales

Indépendamment du R.O.I. de l'Immeuble, du Parc, du Parking, du Garage couvert et des galeries d'accès, chaque propriétaire, locataire et/ou occupant est tenu de :

- de respecter les décisions de l'Assemblée générale dont il reçoit copie par le PV établi.

Ces décisions complètent et/ou explicitent généralement soit le R.O.I., soit l'acte de base.

- de transmettre à tout locataire, dès la signature du bail, les documents repris ci-dessus, accompagnés des dispositions prises en Assemblée Générale.

Ces documents sont disponibles auprès du Syndic.

Article 32. Aspect - Enseignes

Les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres et terrasses ni enseigne, ni réclame, ni garde-manger, ni linge et autres objets.

Seuls, les bacs à fleurs et meubles de jardin seront tolérés.

Il est strictement interdit de bloquer les trappes de secours et les séparations de terrasse.

Il est interdit de placer une antenne parabolique sur les terrasses, ou toute antenne particulière sur le toit.

Article 33. Ordre intérieur

Aucun objet ne peut être déposé ou placé dans les parties communes, notamment parking, porche, entrée, hall, escaliers et paliers, séchoir, couloirs et dégagement des caves, entrées des garages. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos et voitures d'enfants et les jouets, et les rollators et déambulateurs.

Les affichettes d'annonce, (vente et location) sont tolérées dans la partie fixe de la porte d'entrée, et sont disponibles chez la concierge. (format obligatoire) Tout autre avis personnel n'est autorisé NI dans les communs, NI aux façades, fenêtres, terrasses, portes et murs extérieurs. Une valve extérieure est disponible à front de rue (format réduit obligatoire)

Les jeux ne sont pas autorisés dans les parties communes, notamment parking, hall, escaliers, couloirs, garages. Les parents sont priés d'y veiller; ils sont responsables des dégâts causés aux plantations, murets, pelouses, véhicules ainsi que de tout accident provoqué par les jeux de leurs enfants dans ces parties communes.

Aucun travail privé ne peut être fait dans les parties communes.

Tout appareil fonctionnant au gaz doit être raccordé par des tuyaux rigides et métalliques.

Seule la cheminée sera utilisée pour l'évacuation des gaz de combustion.

Il est interdit d'utiliser à cet effet les aérages et les gaines.

Tout raccord aux conduites communes, quel qu'il soit, alimentation ou évacuation, ne peut se

faire au moyen de flexible.

Les animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux...) sont autorisés à titre de simple tolérance; cette tolérance pouvant être retirée si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autre.

Les occupants sont priés de tenir leurs chiens à la laisse dans l'immeuble et sur le parking, les pelouses et parterres leur étant interdits.

Les travaux privatifs ne peuvent en aucun cas modifier la structure même de l'immeuble ni ses commodités. Pour tous travaux privatifs provoquant des perturbations ou dégâts aux privés comme aux communs, les réparations et la remise en état ainsi que tous les frais annexes seront à charge du propriétaire ou locataire les ayant occasionnés.

Nonobstant les règlements communaux en la matière, il est interdit de battre les tapis ou dépoussiérer tout autre objet au-dessus des garde-corps des terrasses.

De même, il n'est pas autorisé de suspendre le linge aux balustrades et aux fenêtres.

Article 34. Moralité - Tranquillité

Les occupants veilleront à la tranquillité de l'immeuble, éviteront tout bruit anormal.

Les instruments de musique, radio, télévision,... seront utilisés en veillant à ne pas gêner les voisins, tant au point de vue bruit que des parasites électriques.

Ce dernier point vaut également pour tout appareil ménager ou d'éclairage.

Il est demandé tout particulièrement à chacun de veiller à éviter de déranger ses voisins avant 8h le matin et après 22h le soir.

Il est interdit de forer ou de marteler entre 20h et 8h le matin, et le W-E entre le samedi 12h et le lundi matin.

Le séchoir est réservé aux occupants, à des fins non professionnelles.

Le dépôt d'objets encombrants n'y est pas autorisé.

Le séchoir ne peut servir à entreposer du linge sec.

Afin de permettre à chacun de bénéficier du local, le linge doit être retiré dès qu'il est séché.

Les déchets ménagers doivent être traités conformément aux directives du service de propreté de la région bruxelloise.

Les déchets doivent être triés et déposés dans le local prévu au niveau -1.

Ils seront mis dans les poubelles ou sacs spécifiques :

- Déchets ménagers Sacs blancs (ou Poubelle grise)
- Emballages plastiques... Conteneur bleu
- Papiers, cartons.... Conteneur jaune
- Verres Conteneur vert (galerie des garages)
- Déchets organiques, dans un sac orange fermé ... Conteneur orange

Les déchets domestiques doivent être emballés avant d'être déposés dans les sacs blancs.

Il est strictement interdit de stocker des poubelles sur les terrasses.

Quant aux encombrants, chacun est tenu de les évacuer lui-même.

Ils ne peuvent être entreposés dans la galerie des garages.

Un tableau reprenant leur orientation est affiché en sous-sol.

L'accès à la toiture, au mécanisme de l'ascenseur, et à la chaufferie est strictement interdit.

Quiconque se trouve illicitement à ces endroits dégage la responsabilité de la copropriété, du conseil de copropriété, du syndic et de la concierge à son égard.

Article 35. Ascenseur

L'ascenseur est interdit à tout enfant de moins de 14 ans non accompagné.

Les parents seront entièrement responsables en cas d'accident survenu à la suite de la non observance de cette règle.

Cette responsabilité couvrira, sur le plan civil, l'entièreté des frais éventuels ou des dommages à payer aux tiers et copropriétaires.

Article 36. Déménagement et emménagement

Les déménageurs ne sont pas autorisés à faire usage de l'ascenseur pour les pièces importantes, tels que meubles, literie, panneaux etc, seuls les petits objets seront autorisés.

La concierge veillera à ce que cette règle soit de stricte application.

Tout transport d'objets salissants ou susceptibles d'endommager la cabine est interdit, toute dégradation sera portée en charge du contrevenant.

Une indemnité forfaitaire de 50€ (Cinquante Euros) est demandée pour tout emménagement ou déménagement nécessitant l'emploi de l'ascenseur.

Cette indemnité est à payer au compte de la copropriété par le propriétaire du lot concerné, étant entendu que le propriétaire sera tenu pour responsable du paiement de cette indemnité. Dans le cas d'une location, le propriétaire portera ce montant au compte de son locataire.

Article 37. Dépôts de matières dangereuses

Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables n'est autorisé dans l'immeuble et ses dépendances. Il est interdit de nourrir les animaux errants, ni les oiseaux (pigeons, corneilles...).

Article 38. Chauffage central

En cas de gel ou de risque de gel, aucun radiateur de chauffage central ne peut être totalement fermé. En cas d'absence prolongée un minimum de +5° doit être assuré.

Article 39. Esthétique de l'immeuble

Outre les différents articles de l'acte de base, il a été décidé en Assemblée Générale Inter Pavillonnaire (23.11.1999), d'harmoniser les couleurs extérieures de nos immeubles.

A savoir :

- pour les terrasses: ciel champagne
- pour les murs Champagne Leviscryl 1270
- pour les tentes solaires : orange uni ou bicolore orange-blanc.

Article 40. Concierge

Les occupants doivent remettre à la concierge, sous pli fermé, une clé de leur appartement ou donner l'adresse d'une personne responsable que l'on peut toucher immédiatement afin de permettre, en cas d'urgence et au cas où ils seraient absents, l'accès aux vannes, chambres de visite et installations communes se trouvant dans des locaux privatifs.

En cas d'inaccessibilité des locaux, les frais et dommages résultant d'un refus ou d'une négligence seront à charge des propriétaires ou locataires et seront récupérés, de plein droit, contre eux sur simple production des documents justificatifs.

Article 41. Garages et galeries d'accès

Occupation : Il est rappelé que les garages et parkings couverts peuvent appartenir à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et être loués ou concédés en jouissance semblablement.

Les occupants des garages ne peuvent :

- 1) Les utiliser que pour garer des véhicules à usage privé servant au transport de personnes. Toutefois, les véhicules de type station-wagon et les camionnettes légères sont admises.
- 2) Y faire aucune publicité quelconque ou y apposer aucune inscription.
- 3) Y faire aucune exploitation commerciale, industrielle ou artisanale quelconque et notamment aucune exposition ou vente publique de véhicule.
- 4) Y laver les véhicules.
- 5) Y introduire et y stocker du carburant, en dehors du contenu du réservoir des véhicules.
- 6) Y exécuter des travaux de quelque nature que ce soit pouvant occasionner surcharge électrique ou tout autre nuisance à l'ensemble des deux copropriétés.
- 7) En cas d'usage régulier du garage à titre d'atelier, un compteur électrique de passage devra être mis en place aux frais de l'intéressé.

Les occupants doivent :

- 1) D'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants de l'immeuble et des garages et se conformer en tous points au Règlement d'Ordre Intérieur.
- 2) Éventuellement installer un extincteur d'incendie du type agréé par la copropriété et

contracter une assurance pour risque d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires par aggravation de risque.

3) S'interdire l'usage des appareils avertisseurs spécialement entre 20h le soir et 8h le matin.

4) Éviter le ronflement sonore des moteurs, l'échappement libre, la production de gaz et de fumées, faire tourner les moteurs aux fins de mise au point ou autre but similaire.

5) Maintenir tous dégagements, passages et accès, libres et ne point y abandonner leurs véhicules.

Article 42. Parc et parking

Nous faisons partie d'un ensemble de copropriétés appelé selon l'acte de base : « Parc Pêcheries Auderghem ».

C'est à dire que notre environnement est régi par une série de règles communes à l'ensemble des copropriétés, à savoir les pavillons situés au 2,4,6 et 8 avenue de Beaulieu. Les Conseils de Copropriété et les Syndics se réunissent une fois l'an pour budgétiser et statuer sur un règlement commun issu de l'acte de base et de ses principaux articles.

L'accès du parc est interdit aux véhicules automobiles, le parking dérogeant à cette règle.

Les animaux doivent être tenus en laisse dans le parc et sur le parking.

Il est strictement interdit de circuler à bicyclette sur les parkings ou sur les voies entourant les immeubles ainsi que dans les allées du parc.

Le jet, dépôt ou abandon dans le parc d'objets, matières ou détritiques susceptibles de souiller, dégrader ou abîmer ou d'en compromettre le caractère esthétique sont strictement interdits.

Le parking ne peut être utilisé comme plaine de jeux.

Il est rappelé qu'il n'est en aucun cas permis d'utiliser les pelouses, plates-bandes et parterres pour quelque raison que ce soit.

Le parking ne peut être occupé en permanence.

Le stationnement à front de façade des immeubles est interdit, et n'est uniquement autorisé que sur les emplacements marqués au sol et prévus à cet effet.

Seul l'arrêt momentané pour charger et décharger son véhicule et/ou prendre en charge des personnes est autorisé en dehors de ces limites et pour une durée maximale de 1/4h. Le parking est prévu et réservé aux occupants ou à leurs visiteurs. Les déménageurs et autres services (entretien, installateurs,...) sont invités à prendre contact avec la concierge avant toute mise en œuvre de leur chantier.

En annexe : le règlement général de police et la notice de prévention de la police d'Auderghem.

Le lavage ou tous autres travaux mécaniques, ainsi que l'entretien en général des véhicules ne sont autorisés NI sur le parking, NI dans la galerie des garages.

Les parents sont responsables des agissements de leurs enfants, tant au point de vue des accidents que celui des dégradations de toute nature.

Le syndic assure la police du Parc et du Parking.

Il prend, à cet effet, toute décision particulière qu'il juge nécessaire ou utile et en avise le Conseil de Copropriété du Parc.

Sous l'autorité du syndic, un responsable (membre d'un conseil de copropriété) désigné en Assemblée générale Parc, assure la conservation et l'entretien du Parc. Il veille au respect, par tous, du présent règlement ainsi que des décisions particulières prises en vertu des dispositions ci-dessus.

A cet effet, il est normalement qualifié pour :

- agir auprès des usagers par voie de remarques courtoises, conseils ou rappels judicieux du règlement.
- constater les infractions commises au présent règlement.
- prendre, en cas d'urgence ou de nécessité, toutes dispositions qui s'imposent.

Dans chaque cas, il fera rapport au syndic, dès que possible. Sans préjudice des recours que pourra exercer la copropriété vis à vis de leurs auteurs, les infractions au présent règlement seront passibles de sanctions, à savoir

- amende de 25 € minimum
- action en justice aux frais du contrevenant

Un avertissement écrit lui sera adressé au préalable par le syndic.

Les sanctions dont question ci-dessus seront prises par décision motivée du conseil de copropriété.

Cette décision sera prise à la requête du syndic, toutes les parties ayant été admises à se faire entendre. Toute sanction sera également portée à la connaissance des autres usagers du Parc, par voie d'affichage aux valves des immeubles.

Le syndic est chargé de l'exécution du présent règlement qui a été adopté à l'unanimité par les Présidents du Parc Beaulieu en la réunion de la Gestion du Parc le 20 mai 1965.

Article 43. Règlement général de police

Il est interdit de mettre des véhicules en stationnement ou d'abandonner des objets quelconque dans les voies d'accès dont doivent être pourvus les bâtiments élevés et les hôpitaux en vertu des règlements généraux.

Les bâtiments comprenant plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée et ne jouxtant pas la voie publique, doivent avoir une voie d'accès et un espace libre suffisant permettant la circulation, le stationnement et les manœuvres des véhicules du service d'incendie. Sur ces voies, l'interdiction visée à l'alinéa précédent est applicable.

Les propriétaires des immeubles visés aux alinéas 1 et 2 précités sont tenus de signaler soit par des marques au sol, des panneaux, ou tout moyen adéquat, les voies d'accès qui sont utilisées par les véhicules de secours en vue d'y empêcher le stationnement ou autre encombrement.

En cas de contravention aux dispositions du présent article, les véhicules, matériaux et objets quelconques pourront être enlevés d'office aux risques et frais des contrevenants ou des personnes civilement responsables, à l'intervention de la police et sans préjudice de sanctions.

Chapitre V. DIVERS

Article 44. Mise en concurrence

Le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est fixé à 2.500 euros.

Article 45. Autorisations

Films anti-chaleur : Les résidents sont autorisés à placer des films anti-chaleur sur les fenêtres
(par décision d'Assemblée Générale Ordinaire du 28 Novembre 2023)