

# RESIDENCE LES ARCADES

PLACE GENERAL JACQUES, 16A - 4800 VERVIERS

0862.625.255

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Mis à jour selon la loi du 18 juin 2018



Ratifié lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2022



# TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE PAR LA LOI DU 18 JUIN 2018.....	5
CHAPITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	6
CONSIDERATIONS GENERALES.....	6
MISE A JOUR - CONSULTATION.....	6
OPPOSABILITE.....	6
REGIME TRANSITOIRE.....	7
CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE.....	7
PARTICIPATION.....	7
CONVOCATION.....	7
CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE.....	8
DEROULEMENT.....	8
PROCURATION.....	9
VOTES.....	9
MAJORITES.....	10
PROCES-VERBAL.....	11
DECISIONS HORS ASSEMBLEE.....	11
CHAPITRE III : LE SYNDIC.....	12
MANDAT ET CONTRAT.....	12
POUVOIRS ET MISSION.....	12
MONTANT DES MARCHES/CONTRATS AVEC MISE EN CONCURRENCE.....	14
RESPONSABILITE - CARENCE.....	14
CHAPITRE IV : COMPETENCES ET OBLIGATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.....	15
TITRE II : DISPOSITIONS EXISTANTES.....	16
Section 1. Exposé général.....	17
Article 1.- Définition.....	17
Article 2.- Modifications.....	17

Article 3.- Aliénation et Opposabilité .....	17
Section 2. Moralité – Tranquillité – Destination des locaux .....	17
Article 4.- Mode d’occupation.....	17
Article 5.- Publicité .....	18
Article 6.- Interdiction .....	18
Article 7.- Emplacements de garages et caves .....	19
Article 8.- Divers .....	19
Section 3. Aspects extérieurs .....	19
Article 9.- Nettoyage .....	19
Article 10.- Entretien et aspect.....	19
Article 11.- Terrasses, balcons, patios et toiture de l'appartement.....	20
Section 4. Ordre intérieur.....	20
Article 12.- Service des eaux.....	20
Article 13.- Aspect - Tranquillité.....	20
Section 5. Répartition des frais de chauffage, d’eau d’électricité .....	22
Article 14.- Chauffage.....	22
Article 15.- Eau .....	22
Article 16.- Electricité .....	22
Section 6. Ascenseur .....	22
Article 17.- Répartition des frais d’ascenseur .....	22
Article 18.- Conservation et diffusion des documents .....	23
Section 7. Différends .....	23
Article 19.- Règlements des différends .....	23
Section 8. Le syndic (voir aussi Titre I).....	23
Article 20.- Nomination du syndic .....	23
Article 21.- Attributions du syndic.....	24
Article 22.- Comptabilité du syndic .....	24

Section 9. Le Conseil de copropriété .....	26
Article 23.- Organisation matérielle .....	26
Article 24.- Conseil de copropriété – Mission .....	27
Section 10. Commissaire aux comptes (voir Titre I) .....	27
Article 25. - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2.....	27
Section 11. Dispositions générales .....	28
Article 26.- Renvoi au Code civil .....	28

# **TITRE I : DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE PAR LA LOI DU 18 JUIN 2018**

# CHAPITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

## CONSIDERATIONS GENERALES

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé, qui contient au moins :

1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
2. le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) (marchés et contrats) ;
3. 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 des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;
4. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ; (577-3 et 577-4 §2)
5. les compétences et obligations du/des commissaire(s) aux comptes. (577-8/2)

## MISE A JOUR - CONSULTATION

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 ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. (577-10 §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. (577-10 §2)

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. (577-10 §2)

## OPPOSABILITE

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession 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 des décisions ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; 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 et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12. du C.C. (577-10 §4).

## **REGIME TRANSITOIRE**

Les clauses et sanctions relatives au paiement des charges qui figurent dans l'ancien règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets.

Les dispositions relatives à l'assemblée générale et au syndic qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

## **CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **PARTICIPATION**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il 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. (577-6 §1)

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. (577-6 §1)

### **CONVOCAATION**

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.

Il tient aussi 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 propriétaires 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. (577-6 §2)

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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le 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.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. (577-6 §3)

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 au 5<sup>ème</sup> alinéa. 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. (577-6 §4).

## **CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE**

La quinzaine retenue pour tenir l'assemblée générale statutaire est la deuxième quinzaine d'avril.

## **DEROULEMENT**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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. (577-6 §5)

## **PROCURATION**

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale 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 organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. (577-6 §7)

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. (577-6 §7)

## **VOTES**

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. (577-6 §7)

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. (577-6 §6)

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. (577-6 §9)

## MAJORITES

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. (577-6 §8)

L'assemblée générale décide

A la majorité **des deux tiers des voix** :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 , 4° (de la compétence du syndic);
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (de la compétence du syndic) ;
- 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 (577-7 §1) ;
- e) d'accorder au conseil de copropriété toute autre mission ou délégation de compétences (577-8/1)

A la majorité **des quatre cinquièmes** des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (concerne les associations partielles) ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après ; (577-7 §1)
- i) de la décision de ne pas constituer de fonds de réserve. (577-5 §3)

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont

affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

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

A l'**unanimité** des voix de tous les propriétaires :

- a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 (rapport motivé d'un notaire, architecte, géomètre, ou agent immobilier) ; (577-7 §3)
- b) de la dissolution de l'association. (577-12).

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. (577-7 §3)

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. (577-7 §4)

## **PROCES-VERBAL**

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, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. (577-6 §10)

Le syndic consigne les décisions prises en assemblée générale ou celles prises par écrit à l'unanimité (voir ci-dessous) dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, 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 577-6, § 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. (577-6 §12)

## **DECISIONS HORS ASSEMBLEE**

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. (577-6 §11)

# CHAPITRE III : LE SYNDIC

## MANDAT ET CONTRAT

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

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

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

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

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. (577-8 §1)

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, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic. (577-8 §2)

## POUVOIRS ET MISSION

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 577-5, § 3 ;
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 doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, 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 fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, 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 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 dans les années à venir. (577-8 §4)

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. (577-9 §1)

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires. (577-9 §1)

Le syndic peut prendre toute mesure judiciaire et extrajudiciaire pour la récupération des charges. (577-5 §3)

## **MONTANT DES MARCHES/CONTRATS AVEC MISE EN CONCURRENCE**

Le montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire, et pour lesquels le syndic doit présenter une pluralité de devis a été fixé par l'assemblée à 10.000€ (577-7 §1 et 577-8 §4)

## **RESPONSABILITE - CARENCE**

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. (577-7 §5)

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. (577-7 §6)

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. (577-7 §7)

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. (577-7 §8)

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. (577-6 §2)

## **CHAPITRE IV : COMPETENCES ET OBLIGATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

Le commissaire aux comptes n'a pas pour vocation de contester l'opportunité d'une dépense ou son coût. Cela relève de l'assemblée générale

Le commissaire aux comptes (ou le collège) doit être capable et aura en charge :

- d'examiner la comptabilité d'une copropriété ;
- d'analyser et de contrôler l'ensemble des documents comptables (compte de résultat, bilan, récapitulatif des dépenses, extraits de comptes, mouvements du fonds de réserve,...) ;
- de vérifier l'exactitude des comptes, c'est-à-dire contrôler si les factures ont été correctement comptabilisées, payées et réparties entre copropriétaires ;
- d'examiner la balance « clients » afin de sensibiliser l'assemblée si certains cas présentent un risque ;
- d'établir un commentaire sur la vérification réalisée lors de l'assemblée générale.



## **TITRE II : DISPOSITIONS EXISTANTES**

## **Section 1. Exposé général**

Le règlement d'ordre intérieur est obligatoire, il permet à l'association de préciser certaines mesures dans l'organisation et l'administration de la copropriété. Il permet ainsi de prendre des mesures de police et des mesures relatives aux détails de la vie en commun en permettant ainsi d'installer des relations de bonne intelligence entre tous les occupants de l'immeuble.

### **Article 1.- Définition**

Il est arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun. Celui-ci est obligatoire pour tous les habitants de la copropriété.

### **Article 2.- Modifications**

Voir Titre I

### **Article 3.- Aliénation et Opposabilité**

Voir Titre I

## **Section 2. Moralité – Tranquillité – Destination des locaux**

### **Article 4.- Mode d'occupation**

#### a) Généralité

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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.

Les appartements ne peuvent être occupés que par des personnes d'une même famille, leurs hôtes et domestiques

Il ne pourra 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 seront 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 à propos de la présence d'animaux.

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.

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

Les déchets ménagers déposés dans le local prévu à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

**AG 01/12/2004 :** L'assemblée a opté pour une gestion privée des poubelles. Chaque occupant peut entreposer dans son débarras ventilé.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans le local poubelle des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

#### b) Fermeture des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui rendent visite pour qu'elles fassent de même.

## **Article 5.- 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.

**AG 01/12/2004 :** Il est admis de placer des annonces « à vendre » ou « à louer ». Cette affiche devra être de format A4 dans le hall d'entrée et panneau de fenêtre. A convenir avec le syndic pour l'affichage extérieur.

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. Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession serait exercée dans l'immeuble comme dit à l'article précédent, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession, Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

## **Article 6.- Interdiction**

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.

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 à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

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

**AG 20/04/2006 :** Il a été décidé de fixer l'indemnité à 50 euros par emménagement/déménagement à tous les occupants de l'immeuble (Locataires et propriétaires).

## Article 7.- Emplacements de garages et caves

La propriété et la jouissance des emplacements de garages et caves sont réglés aux statuts de copropriété.

**AG 20/04/2006** : Il a été décidé le placement de point de fixation pour les vélos. Il est rappelé qu'il est interdit de suspendre ou stocker quoi que ce soit dans les garages. Toutefois, il est permis d'y accrocher les vélos grâce à un crochet vissé au mur et ce, à une hauteur maximum de 50 cm par rapport au sol.

**AG 17/04/2007** : Il a été décidé que tout contrevenant au R.O.I. (en particulier concernant les débris, sacs poubelles et autres objets trainant dans le garage), se verra attribuer une astreinte de 10,00€. Dans ce cas, un courrier sera envoyé au propriétaire concerné. Cette amende sera multipliée si les contrevenants ne débloquent pas leur emplacement de parking.

## Article 8.- Divers

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

## Section 3. Aspects extérieurs

### Article 9.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus i-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, rampe d'accès aux garages, sous-sol, etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pouvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général, notamment les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre des garages, les couloirs, le local à poubelles : assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### Article 10.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et éventuels 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 acquéreurs veulent mettre

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celle déterminée par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.

**AG 01/12/2004** : Si l'occupant le souhaite, l'assemblée a décidé de placer uniquement des rideaux verticaux.

- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix.

**AG 17/04/2007** : Il est rappelé très justement que pour modifier l'harmonie de l'immeuble, il faut une majorité des deux tiers des voix. L'assemblée a décidé la pose d'un store vertical à condition de respecter

la même couleur que celle de Monsieur Zimermann. Le coloris RAL de l'ossature est le n°7016 et du store le n° 108 de chez WINSOL

L'assemblée décide que, tous contrevenants au ROI concernant ce point, se verra attribué une astreinte de 10,00 euros, un courrier sera envoyé au propriétaire concerné. Cette amende sera multipliée si les contrevenants ne déblayent pas leur emplacement de parking

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire 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 et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

**AG 05/04/2014** : En hiver, le dégagement de la rampe d'accès au garage sera confié à un service extérieur.

## **Article 11.- Terrasses, balcons, patios et toiture de l'appartement**

Les terrasses, balcons, patios et la toiture plate de l'appartement A5 du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, de la literie, secouer des tapis, etc. ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur ; mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc. ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur, sauf décision de l'assemblée générale.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses, balcons, patios et toiture plate de l'appartement A5, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons, toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

## **Section 4. Ordre intérieur**

### **Article 12.- Service des eaux**

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un décompteur.

Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

### **Article 13.- Aspect - Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

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.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra 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 l'assemblée générale, 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 à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par la façade, du moins si le lot privatif comporte une fenêtre en façade. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon. L'usage des emplacements de garage doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs sonores et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

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

Les détenteurs de droit de propriété ou de jouissance d'un garage 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 tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, instruments de musique, sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux etc.) doivent être effectués entre huit et vingt heures.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans des containers au sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux,

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs du bâtiment, notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

## **Section 5. Répartition des frais de chauffage, d'eau d'électricité**

### **Article 14.- Chauffage**

La Résidence sera équipée d'une chaudière au gaz. La répartition des consommations se fera pour chaque appartement, - en fonction de son compteur individuel.

Toutefois, en raison notamment des déperditions de chaleur qui peuvent exister dans un immeuble à appartements, une proportion de quinze (15) pour cent de la consommation globale annuelle sera préalablement portée au compte de chaque propriétaire d'appartement (à l'exclusion des emplacements de garage et des caves), à titre de frais fixes, proportionnellement aux quotes-parts dont il est titulaire dans les parties communes. Le solde de quatre-vingt-cinq pour cent (85) sera reparti proportionnellement à la consommation réelle relevée dans chaque local privatif.

### **Article 15.- Eau**

Chaque appartement privatif est pourvu d'un décompteur d'eau particulier enregistrant les quantités d'eau consommées par ses occupants.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe sera calculée comme étant la différence entre la consommation du compteur principal et celle du total des compteurs individuels.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

### **Article 16.- Electricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur individuel situé soit au rez-de-chaussée, soit au sous-sol, enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les emplacements de garages seront reliés au compteur privatif du lot privatif concerné.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

## **Section 6. Ascenseur**

### **Article 17.- Répartition des frais d'ascenseur**

L'ascenseur desservant l'immeuble sera considéré comme parties communes.

Il en résulte que, pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement de l'ascenseur et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans lesdites charges correspondra la répartition en dix millièmes fixée par les présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

## **Article 18.- Conservation et diffusion des documents**

Des exemplaires des présents statuts, contenant le règlement d'ordre intérieur seront imprimés, ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui 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, ces statuts et règlements devront 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 ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

## **Section 7. Différends**

### **Article 19.- Règlements 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, le conseil de copropriété en sera informé et il sera porté si nécessaire, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

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

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

## **Section 8. Le syndic (voir aussi Titre I)**

### **Article 20.- Nomination du syndic**

Le syndic est élu par l'assemblée générale dans le respect des dispositions légales.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, pour autant qu'il puisse justifier de son accès à la profession,



Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant et cette situation persiste, il appartiendra à l'assemblée de soit en raison de certaines circonstances de lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à de fins déterminées. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant (article 577-8, §6 et §7 du code civil).

## **Article 21.- Attributions du syndic**

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage,

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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 assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage chauffage - gaz - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices -nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront 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.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de copropriété.

## **Article 22.- Comptabilité du syndic**

### A. Provision permanente pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera dès son acquisition une provision permanente qui équivaldra à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter cette provision permanente en fonction de révolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble,

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base d'évaluations de sa part et sera exigible au plus tard le jour de la réception provisoire, préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières en vue de la gestion de ce fonds de roulement initial, dont la notion est assimilable à celle d'un fond de caisse permanent. Il ne doit pas être confondu avec le fonds de roulement « ordinaire » ni avec le fonds de réserve. En cas de mutation d'un lot privatif, le cédant en sera créancier vis-à-vis du cessionnaire, celui-ci devant reconstituer ce montant auprès de l'association des copropriétaires.

## B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à deux euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à et y compris le jour du paiement complet. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à un avocat. Ces montants peuvent être modifiés contractuellement dans le contrat du syndic. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Néanmoins, il est décidé, à l'unanimité et afin de que telles situations ne se produisent dans le futur, d'imputer les indemnités suivantes aux contrevenants et ce, au profit du fonds de réserve (en sus des frais facturés par le syndic).

A partie du 2ème rappel, 15% du montant avec un minimum de 50 euros. (AG du 20/04/2010)

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges. Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mille,

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule : indemnité de base multipliée par indice nouveau divisée par indice de départ. L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

## C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes

a) assigner le copropriétaire défaillant au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) encaisser lui-même à due concurrence ou faire encaisser par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge si nécessaire.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale,

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au commissaire aux comptes les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

## **Section 9. Le Conseil de copropriété**

### **Article 23.- Organisation matérielle**

Suivant les nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018 :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée 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.

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

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 la 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.

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de deux assesseurs. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider d'augmenter ce nombre, en veillant à ce qu'il soit impair.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Les mandats des membres du conseil de copropriété viennent à expiration à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire des copropriétaires. Ces mandats sont exercés à titre exclusivement gratuit. Le Conseil de copropriété est convoqué par son président, qui fixe l'ordre du jour, le jour et l'heure de la réunion.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété suivant les modalités du contrat de syndic, avec voix consultative.

## **Article 24.- Conseil de copropriété – Mission**

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission qui est conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Dans le cadre de cette 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 sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

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

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

## **Section 10. Commissaire aux comptes (voir Titre I)**

### **Article 25. - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non.

Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable, et vérifiera les soldes des autres comptes du bilan approuvé.

Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échec des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.

Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il devra satisfaire à un minimum de compétences en matière de comptabilité.

Le commissaire aux comptes, avec l'accord express du syndic, peut l'aider dans sa mission de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipement communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

A cet effet, le commissaire devra 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 les comptes de la copropriété.

## **Section 11. Dispositions générales**

### **Article 26.- Renvoi au Code civil**

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