

**TEXTE APPROUVE PAR L'AGO DU 08.10.2020**

# **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**Association des copropriétaires**

**Résidence MINERVE**

**à 1180 UCCLE**

**BCE : 0824 900 074**

**TABLE DES MATIERES**

	Page
Article 1.- Références légales.	3
Article 2.- Prescriptions légales.	3

**CHAPITRE 1 : LES ORGANES DE LA COPROPRIETE****Section 1 : L'ASSEMBLEE GENERALE**

Article 3. Convocation de l'assemblée générale	4
Article 4. Organisation de l'assemblée générale	4
Article 5. Ordre du jour de l'assemblée générale	5
Article 6.- Assemblée générale extraordinaire	6
Article 7.- Quorum et procurations	6
Article 8.- Les décisions de l'assemblée générale	7
Article 9.- Procès-verbaux de l'assemblée générale.	10

**Section 2 : LE SYNDIC**

Article 10.- Désignation du syndic.	10
Article 11.- Attributions du syndic.	11

**Section 3 : LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

Article 12.- Constitution du Conseil de Copropriété.	14
Article 13.- Tâches du Conseil de Copropriété.	14

**Section 4 : LE COLLEGE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Article 14.- Mission du/des commissaires aux comptes.	16
---	----

**CHAPITRE 2 : LES REGLES COMMUNES DE SAVOIR-VIVRE**

Article 15.- Définition du règlement d'ordre intérieur.	17
Article 16.- Champ d'application.	17
Article 17.- Moralité – salubrité - tranquillité.	17
Article 18.- Destination des locaux.	18
Article 19.- Animaux.	18
Article 20.- Aspects.	19
Article 21.- Ordre et entretien.	20
Article 22.- Ascenseurs.	21
Article 23.- Sécurité.	21
Article 24.- Galerie d'emplacement de voitures et parking.	21
Article 25.- Règles à respecter en cas d'exécution de travaux privatifs	22

## EXPOSE GENERAL - ASPECTS LEGAUX

### **Article 1 : Références légales.**

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil (adapté selon les dispositions légales de la loi du 18 juin 2018), il est établi un règlement d'ordre intérieur. Ces nouvelles dispositions légales sont d'application à partir du 01 janvier 2019.

La gestion de la résidence Minerve a pour objet le complexe immobilier dans son ensemble. L'association des copropriétaires y associée, découlant de la loi sur la copropriété forcée, est dénommée : « Association des copropriétaires à Uccle avenue François Folie et Circulaire (Résidence Minerve) ; elle a son siège dans la section « M1 » de la Résidence Minerve à Uccle ».

### **Article 2 : Prescriptions légales.**

Il est arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droits à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Selon l'article 577-4 du Code civil, ce règlement d'ordre intérieur est établi sous seing privé et contient au moins :

- 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 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c) du Code civil ;
- 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 renouvellement 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".

Afin de satisfaire à ces nouvelles prescriptions légales, le présent règlement d'ordre intérieur sera structuré selon deux chapitres, (1) les organes de la copropriété et (2) les règles du vivre ensemble.

(1) Les organes de la copropriété dont la mission est d'assurer le bon fonctionnement de la copropriété selon les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires conformément aux prescriptions légales.

(2) Les règles communes de savoir-vivre, lesquelles s'imposent à toutes et tous.

## CHAPITRE 1

### LES ORGANES DE LA COPROPRIETE

#### Section 1 : L'ASSEMBLEE GENERALE

##### **Article 3 : Convocation de l'assemblée générale**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Il n'existe qu'une seule assemblée générale pour l'ensemble de l'immeuble. Elle est annuelle

Cette assemblée se tiendra durant la **première quinzaine du mois d'octobre**.

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 de copropriété, 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.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation à l'assemblée générale est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long

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.

Faute d'avoir fait connaître au syndic tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

##### **Article 4 : Organisation de l'assemblée générale**

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de la gestion de l'immeuble, en tant qu'il s'agit des intérêts communs et en se conformant à l'acte de base, au présent règlement et aux lois en la matière.

Elle dispose, en conséquence, des pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tout acte qui intéresse les choses communes.

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne, pour le temps de la séance, à la simple majorité des voix,

son président, deux assesseurs et un secrétaire.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté de deux copropriétaires disposant du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire. Le syndic prendra les notes nécessaires à la rédaction du procès-verbal de séance.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

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.

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

### **Article 5 : Ordre du jour de l'assemblée générale**

L'ordre du jour est arrêté par le syndic. En cas d'assemblée générale extraordinaire décidée par le ou les copropriétaires requérants selon les modalités légales, cet ordre du jour sera arrêté par ces derniers.

À 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 légales et s'ils sont reçus au moins 3 semaines avant la période statutairement prévue de l'assemblée générale.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces

points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Les délibérations et les votes ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour.

#### **Article 6 : Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire se réunit chaque fois que le syndic jugera qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic tient également 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.

#### **Article 7 : Quorum et procurations**

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes (10.000ème), qu'ils possèdent dans les parties communes.

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 ensemble plus de cinq mille/dix millièmes (5000/10.000èmes).

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

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

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

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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, à savoir mille dix millièmes (1000 quotités).

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

Si une portion de l'immeuble appartient à plusieurs propriétaires, soit majeurs ou mineurs, ou incapables, soit différents pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale, et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative, qui voterait pour compte de la collectivité ou ils devront s'y faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint, copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

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.

## **Article 8 : Les décisions de l'assemblée générale**

### **A. Généralités**

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.

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

Les décisions relatives à la jouissance de choses communes n'exigent que la majorité des voix ; celles relatives à la transformation ou la modification du gros-œuvre des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et accès

nécessitent une majorité spéciale

B.- L'assemblée générale décide plus précisément :

1° à la majorité absolue :

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.

2° à 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 ;
- 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 des compétences du syndic qui est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire ; ce montant est fixé à 10.000 € ;
- 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.

3° à la majorité des quatre cinquième 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.



- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au Code civil.

4° à l'unanimité des voix :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

- 5° Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité 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.

- 6° 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

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.

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.

### **Article 9 : Procès-verbaux de l'assemblée générale.**

Le syndic rédige avec l'aide du secrétaire le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, point par point sur un tableau reprenant les majorités obtenues, le nom des copropriétaires avec leurs quotités respectives qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal des décisions prises est signé par le président de l'assemblée générale, par les assesseurs désignés lors de l'ouverture de la séance, par le syndic, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, et le syndic.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans le registre prévu, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet, dans le même délai, copie du procès-verbal original de la séance aux copropriétaires.

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement au bureau du syndic qui en a la garde.

## **Section 2 : LE SYNDIC**

### **Article 10 : Désignation du syndic.**

1. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, 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 doivent figurer dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, 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.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège 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.

3. 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 11 : Attributions du syndic.**

Le syndic assume la gestion journalière et périodique de l'immeuble, se conformant en ceci aux prescriptions légales et aux pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement et aux décisions des assemblées générales.

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.

Il doit notamment veiller à, la liste ci-dessous n'étant pas exhaustive :

- (1) exécuter et faire exécuter les décisions prises par l'assemblée
- (2) accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- (3) veiller au bon entretien des parties communes ;

- (4) assurer le fonctionnement des installations communes et fixer les conditions et la mise en fonctionnement de ces installations communes ;
- (5) conserver le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble et les archives intéressant les copropriétaires et en délivrer les copies conformes s'il échet ;
- (6) tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé ;
- (7) administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- (8) tenir la comptabilité de l'immeuble et notamment assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour compte de la copropriété ; présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux, le bilan et le rapport du/des commissaire aux comptes ;
- (9) assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence rend indispensable ainsi qu'une pluralité de devis pour tout marché ;
- (10) présenter une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré pour tout marché supérieur à 10.000 € ;
- (11) 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'AG appelée à voter sur ces budgets.
- (12) soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- (13) 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 ;
- (14) souscrire au nom des copropriétaires tous les autres contrats d'assurance sur base des décisions de l'assemblée générale ;
- (15) représenter l'association des copropriétaires dans la gestion des affaires communes ;
- (16) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée et en cas d'urgence prendre toutes les mesures conservatoires qui s'imposent ;
- (17) en exécution des décisions de l'assemblée générale, représenter l'Association des Copropriétaires en justice, tant en demande qu'en

défense ; à cette fin chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, un mandat contractuel et irrévocable au syndic en fonction. Il est en outre précisé que le syndic a le pouvoir d'agir d'initiative au nom de tous les copropriétaires pour assurer le recouvrement des sommes dues par l'un d'entre eux à la copropriété ;

- (18) fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code Civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- (19) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le ROI ;
- (20) 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.
- (21) un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.
- (22) 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 ;
- (23) permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ; cet accès est autorisé pendant les 30 jours précédents la date fixée de l'assemblée générale ;
- (24) 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, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
- (25) 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 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 ;

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

### **Section 3 : LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **Article 12 : Constitution du Conseil de Copropriété.**

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, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code Civil. À cet effet, il 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 réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

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

#### **Article 13 : Tâches du Conseil de Copropriété.**

Le conseil de copropriété est composé de seuls copropriétaires. Il est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions tant légales que statutaires ainsi que ses missions décidées par l'assemblée générale, sans préjudice des obligations et compétences du/des commissaire(s) aux comptes.

L'assemblée générale peut désigner un président du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix dont la mission devra être définie et approuvée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les frais éventuels des membres bénévoles du conseil de copropriété seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Le conseil de copropriété veillera donc à ce que le syndic remplisse correctement, entre autres, les missions légales reprises ci-dessous.

Le conseil de copropriété veillera en particulier :

- ≥ à la bonne exécution des décisions de l'assemblée générale par le syndic
- ≥ aux actes conservatoires et d'administration du syndic
- ≥ à l'entretien des parties communes (conciergerie)
- ≥ au fonctionnement des parties communes (chaufferie, éclairage, etc.)
- ≥ à la conservation du règlement d'ordre intérieur et des archives
- ≥ aux réparations et aux travaux
- ≥ aux devis et aux cahiers de charge
- ≥ aux contrats de fourniture régulière (gaz, électricité, eau, etc.)
- ≥ à l'assurance syndic
- ≥ aux assurances de la copropriété
- ≥ à la représentation du syndic dans les affaires communes
- ≥ aux actions du syndic pour les contestations relatives aux parties communes
- ≥ à la représentation en justice de l'ACP par le syndic
- ≥ au dossier d'intervention
- ≥ à la carence éventuelle du syndic
- ≥ à la traduction des documents et au délai de transmission de cette traduction
- ≥ à l'affichage des assemblées générales
- ≥ à la disponibilité des pièces de la copropriété
- ≥ à la liste des copropriétaires et à leurs coordonnées
- ≥ à la liste des associés du syndic
- ≥ à l'ensemble du dossier « gestion de la copropriété »
- ≥ Et caetera

## Section 4 : LE COLLEGE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### **Article 14 : Mission du/des commissaires aux comptes.**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, dont les obligations et les compétences sont les suivantes :

- Le(s) commissaire(s) aux comptes vérifiera(ont) les dépenses et leur imputation comptable conformément aux obligations légales et aux décisions de l'assemblée générale.
- Le(s) commissaire(s) aux comptes vérifiera(ont) le bilan comptable annuel établi par le syndic ainsi que la balance des paiements.
- Le(s) commissaire(s) aux comptes vérifiera(ont) l'exactitude des décomptes individuels établis par le syndic. Dans ce cadre, il(s) veillera(ont) également au suivi de la procédure liée aux rappels nécessaires en cas de non-paiement des charges dans les délais fixés : 30 jours.
- Le(s) commissaire(s) aux comptes disposera(ont) d'un accès aux comptes bancaires de la copropriété dans le mode « lecture seule ».
- Le(s) commissaire(s) aux comptes veillera(ont) à l'imputation correcte des factures selon le plan comptable normalisé simplifié pour les copropriétés conformément à la loi comptable en vigueur du 03 août 2012 et en particulier son article 8.
- Lors de l'assemblée générale ordinaire, le(s) commissaire(s) aux comptes adresse(ront) aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa(leur) mission."



# Résidence Minerve

## CHAPITRE 2

### LES REGLES COMMUNES DE SAVOIR-VIVRE

#### Article 15 : Définition du règlement d'ordre intérieur.

**15.1.-** Il est arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ce règlement est établi conformément au Code Civil, aux articles 41 et suivants de l'acte de base de la résidence, ainsi qu'aux décisions prises en Assemblée Générale

#### Article 16 : Champ d'application.

**16.1.-** Par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et est soumis à toutes les obligations consignées dans le présent règlement, il est tenu, ainsi que ses ayants droits actuels et futurs, de s'y conformer en tous points.

**16.2.-** De plus, tout propriétaire est tenu de remettre copie du règlement à son locataire, et de stipuler dans le contrat de bail, dont le règlement constitue une annexe, que le locataire est tenu d'en respecter les clauses.

**16.3.-** En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention de l'acquéreur sur l'existence du « règlement d'ordre intérieur » et l'inviter à en prendre connaissance.

**16.4.-** Les résidents supportent les risques découlant des activités de leurs hôtes se trouvant dans la propriété.

**16.5.-** Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité simple des voix.

#### Article 17 : Moralité - salubrité - tranquillité.

**17.1.-** Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, pourront toujours habiter l'immeuble et devront en jouir suivant la notion juridique de « **bon père de famille** ». Ils doivent veiller à ce que la **tranquillité** soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de leurs visiteurs ou des personnes à leur service.

**17.2.-** Il ne pourra être fait **aucun bruit anormal**, l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision ou autres est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 19.3., à propos de la présence d'animaux.

Il est notamment interdit de faire fonctionner des machines à laver et autres instruments bruyants, entre 22h00 et 8h00 du matin.

**17.3.-** Aucun moteur ne peut être mis en fonctionnement dans l'immeuble en dehors de ceux qui équipent les appareils électroménagers, sauf travaux.

Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanction similaire à celle stipulée à l'article 19.2.

**17.4.-** En ce qui concerne les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages et parking devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Il est strictement interdit d'y séjourner, d'y occasionner des bruits anormaux, d'y entreposer des objets, et d'y laisser jouer des enfants.

Les parents sont responsables des accidents corporels et matériels causés aux tiers, des dégradations aux choses communes ou privées, aux voitures en stationnement, et de tous les autres dégâts causés par leurs enfants.

Ils doivent aussi veiller à ce que leurs voisins ne soient pas importunés par les cris et jeux de leurs enfants où qu'ils se trouvent.

### **Article 18 : Destination des locaux.**

**18.1.-** Les appartements sont destinés, en principe, à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'y exercer, et sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement une profession assimilable aux professions dite « libérales » telles qu'avocat, notaire, ingénieur conseil, agent d'assurances, médecin ne traitant pas de maladies contagieuses,... ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie ou artisanat, ni l'installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôts de matières ou machines de bureau, pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

### **Article 19 : Animaux.**

**19.1.-** Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de **simple tolérance**, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux. Si l'un ou l'autre de ces animaux est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, dans l'immeuble et /ou ses abords, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont s'agit, par décision

du syndic.

**19.2.-** Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le syndic, 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 majorité simple par l'assemblée générale.

**19.3.-** Les chiens ne doivent **pas salir** les parties communes de l'immeuble, ni ses abords immédiats.

**19.4.-** Les chiens seront **tenus en laisse** tant à l'intérieur qu'aux abords immédiats de l'immeuble.

## **Article 20** : Aspects.

**20.1.-** Si les occupants veulent mettre :

- a) Des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type « voile suisse », blanc, flou, sur toute la hauteur et largeur des fenêtres.
- b) Des persiennes (stores intérieurs), ces dernières seront de teinte uniformément blanche.
- c) Des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte jaune ou orange.
- d) Des volets, ces derniers seront de couleurs brunes.

**20.2.-** 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 d'entretien.

**20.3.-** Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Les appareils d'éclairage des terrasses extérieures seront obligatoirement du modèle initial.

**20.4.-** 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 l'escalier, halls et passages, ainsi que dans les cabines d'ascenseurs.

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'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette

boîte aux lettres peuvent figurer le nom et la profession de son titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

**20.5.-** Le placement d'antennes paraboliques doit être soumis aux conditions suivantes :

- Ne pas dépasser la hauteur du garde-corps des terrasses,
- Ne pas être visible des voies d'accès de l'immeuble,
- Ne pas être fixé au sol ou à l'immeuble,
- Être justifié par l'absence de liaison offerte par les fournisseurs de télédistribution.

### **Article 21 : Ordre et entretien.**

**21.1.-** Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les vélos doivent être stationnés aux emplacements prévus à cet effet.

**21.2.-** Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, brosser un chien ou un chat, etc.

**21.3.-** Les habitants de l'immeuble doivent veiller :

**21.3.1.-** à ne pas détériorer les peintures et revêtements des halls, cages d'escalier, cabines d'ascenseur et autres parties communes,

**21.3.2.-** à **ne pas abandonner de papiers ou de débris** dans les parties communes de l'immeuble, dans ses abords immédiats, ainsi que dans le Parc,

**21.3.3.-** à ce que les visiteurs, leur personnel et leurs enfants respectent également ces règles de discipline,

**21.3.4.-** à ne pas marcher sur les grilles de chauffage ou d'y jouer.

**21.3.5.-** à ne pas fumer dans les parties communes.

**21.4.-** Les jeux (ballons, vélos, football, etc.) sont interdits sur les aires de parkings, dans les garages, et sur les pelouses sauf pour les enfants en bas âge. Les vélos sont autorisés uniquement pour entrer et par la voie carrossable du garage.

**21.5.-** Les occupants sont priés **d'ouvrir le clapet de leur hotte et de fermer la porte de leur cuisine** en vue d'éviter que des odeurs nauséabondes se propagent dans les communs.

**21.6.-** **L'usage des feux ouverts est interdit** dans les bâtiments 24, 26, 28 et 30

composant la résidence Minerve, conformément à la décision prise en Assemblée Générale des copropriétaires le 5 Octobre 2017.

**21.7.- Barbecue** : l'usage de barbecue est strictement **interdit** sur les terrasses, ainsi que dans les jardins et le Parc.

**21.8.- Parc** : Il est interdit de pique-niquer, de cueillir des fleurs et de donner à manger aux animaux.

### **Article 22 : Ascenseurs.**

**22.1.-** Les ascenseurs doivent être utilisés avec économie. Ils ne peuvent être retenus aux étages.

**22.2.-** Les habitants doivent veiller, pour leur propre sécurité :

**22.2.1.** à ne pas employer les boutons « ALARME » sans motifs graves,

**22.2.2.** à manœuvrer les boutons d'appel et d'étages avec douceur, et non à coups répétés,

**22.2.3.** à ne pas imprimer à la cabine des secousses susceptible de la déséquilibrer ou de la bloquer,

**22.2.4.** à prévenir immédiatement le syndic ou la concierge de toute anomalie de fonctionnement.

**22.3.-** Il ne peut être fait usage des ascenseurs pour le transport de meubles, vélos, ou autres objets encombrants ou susceptibles de détériorer les parois de la cabine. Il y a tolérance pour les seules voitures d'enfants. Les propriétaires prendront toutes précautions nécessaires pour éviter la dégradation des cabines.

### **Article 23 : Sécurité.**

**23.1.-** Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

**23.2.-** Il est demandé à tous de veiller à ce que toutes les portes communes restent bien fermées à tout moment.

**23.3.-** Les colporteurs, démarcheurs, ne sont pas admis à passer de porte à porte dans l'immeuble. Dès lors, chacun est prié de s'assurer de l'identité de la personne qui a sonné chez lui.

### **Article 24 : Galerie d'emplacement de voitures et parking.**

**24.1.** De façon générale, les occupants devront éviter tout bruit anormal et tout

trouble pour les autres occupants de la galerie d'emplacements de voitures et parking ainsi que dans l'ensemble de la résidence.

**24.2.-** Il est interdit d'actionner les avertisseurs automobiles et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point 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 vers garages et parkings. Aussi, les usagers veilleront à respecter les limitations de vitesse.

**24.3.-** L'accès aux garages et parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble. Ils ne pourront en aucun cas servir d'aire de jeux.

**24.4.-** Les emplacements extérieurs sont uniquement réservés aux visiteurs se rendant à la résidence.

#### **Article 25 : Règles à respecter en cas d'exécution de travaux privatifs.**

Chacun des copropriétaires a le droit de disposer de ses locaux privés et d'en jouir dans les limites des Statuts de l'immeuble, et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Lors de l'exécution de travaux et/ou transformations privatifs, le propriétaire de l'appartement concerné veillera à :

1. Définir un plan des travaux détaillant le type de travaux, la durée des travaux, les nuisances occasionnées. Ce plan devra être soumis au préalable par écrit, à l'approbation du syndic et du conseil de copropriété.
2. Faire établir un état des lieux préalable des parties communes afin d'éviter toutes contestations ultérieures.
3. Conscientiser les corps de métiers employés sur le standing de l'immeuble afin de minimiser au maximum les nuisances consécutives.
4. Faire appel à des corps de métier professionnels, agréés et/ou enregistrés.
5. Contrôler l'assurance responsabilité professionnelle du/des corps de métier employé(s).
6. Faire exécuter les travaux dans « les règles de l'art ».
7. Afficher dans les communs de l'immeuble, 15 jours avant le début d'exécution des travaux, le plan des travaux privatifs envisagés.
8. Contrôler régulièrement les corps de métier employés.
9. Faire acheminer et évacuer les matériaux et gravas par lift extérieur, et non par l'ascenseur.
10. Exiger des corps de métier employés de nettoyer les parties communes (halls, ascenseurs, paliers, etc.) journallement.

Les travaux privés pourront être exécutés du lundi au vendredi de 8h à 17h ainsi que le samedi de 9h à 15h. Toutefois les travaux privés bruyants (tels que ceux faisant intervenir ponceuses, perceuses, marteaux, scies ... et autres outils occasionnant du bruit) ne pourront être exécutés du lundi au vendredi que de 8h à 12h et de 14h à 17h et seront strictement interdits le samedi. Il est formellement interdit de faire exécuter des travaux privés les dimanches et jours fériés.

Les travaux qui concernent le percement de gros murs, de refend, ou de modifications de l'ossature en béton armé, ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et/ou d'un ingénieur désigné(s) par le syndic. Les honoraires dus aux architectes et ingénieurs sont à charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

\*\*\*\*\*