

RESIDENCE TURANDOT

Rue des Bonnes Villes, 32-34 à 4020 LIEGE

850.218.658

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Mis à jour selon loi du 18 juin 2018



Ratifié lors de l'AG du 09 novembre 2021

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.....	8
CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE	8
DEROULEMENT	9
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.....	17
Article 1. - Définition	19
Article 2. - Utilisation des biens et activités professionnelles	19
Article 3. - Biens loués meublés	20
Article 4. - Usage des parties communes et des balcons	20

Article 5. - Emménagement et déménagement	21
Article 6. - Syndic.....	22
Article 7. - Badges et télécommandes.....	22
Article 8. - Aspect extérieur de l'immeuble - antennes paraboliques - publicités et affiches - volets - châssis de fenêtre	22
Article 9. - Emplacements de parking et garages.....	23
Article 10. - Gestion et évacuation des immondices.....	23
Article 12.- Paiement des charges communes.....	24
Article 13.- Recouvrement des charges communes.....	24
Article 14. - Contraventions au présent règlement	25
Article 15. - Réclamations.....	25
Article 16. - Communication du R.O.I.....	26

**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)

CONVOCATION

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^{ème} 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 de mai.

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 2000€. (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

Article 1. - Définition

Le présent règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) est obligatoire. Il est complémentaire et, le cas échéant, supplétif au règlement de copropriété joint à l'Acte de Base dont les prescriptions restent pleinement d'application.

Ce règlement d'ordre intérieur, établi sous seing privé, vise à déterminer les modalités pratiques concernant la vie en copropriété.

Les articles composant le Titre II de ce règlement d'ordre intérieur ont tous fait l'objet d'une décision en Assemblée Générale des copropriétaires. Dès lors, la version initiale du présent règlement, qui a été mise à jour et approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 novembre 2017 est opposable à ceux à qui il est destiné (copropriétaires et occupants).

Toutes les décisions d'Assemblées Générales (Ordinaires ou Extraordinaires) ultérieures ont été ajoutées au présent règlement en mentionnant l'année du Procès-Verbal où elles sont reprises. Si ces décisions rendent obsolètes les dispositions précédentes, elles les remplacent sans qu'une mention de la disposition précédente soit conservée.

Article 2. - Utilisation des biens et activités professionnelles

Comme exposé dans le règlement de copropriété, la Résidence TURANDOT est un immeuble résidentiel au sein duquel l'exercice d'activités professionnelles est accepté sous certaines conditions.

L'exercice de ces activités professionnelles doit être licite et correspondre à la définition légale des « bonnes mœurs ».

De même, les copropriétaires, leurs locataires ou ayants droit devront toujours habiter l'immeuble honnêtement et en jouir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient troublées en aucun moment par leur fait, celui des personnes de leur famille, des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il est interdit de provoquer, par quelque moyen et sous quelque forme que ce soit, tout bruit ou tapage nocturne, c'est-à-dire pendant la période allant de 22h le soir à 6h le matin. Sont notamment concernés : les cris et voix humaines, les bruits de moteurs et de machines, la musique, les aboiements des chiens...

L'usage d'appareils et la pratique d'activités générant un bruit excessif tels qu'utilisation d'engins de bricolages sont interdits les dimanches et jours fériés, ainsi que les autres jours entre 21 heures et 07 heures.

Les responsables d'animaux (chiens et autres) dont les bruits troublent de manière excessive la tranquillité ou le repos des habitants sont tenus de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser ce trouble, particulièrement entre 22h le soir et 6h le matin.

La configuration de chaque appartement ou studio ne pourra être modifiée de sorte que les pièces de chaque étage soient les mêmes d'un étage à un autre : les chambres à coucher ne pourront devenir des pièces de vie et inversement.

Chaque étage dispose de 4 types d'habitations classifiée A ; B ; C ; D

Les appartements (type A et D) ne pourront être occupés par plus de 5 personnes. Les studios (type B et C) ne pourront être occupés par plus de 2 personnes.

Article 3. - Biens loués meublés

La location de « meublés » est autorisée moyennant le respect intégral du règlement de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur.

Dès lors, la location professionnelle de meublés est soumise aux conditions de l'acte de base et du règlement de copropriété et est donc proscrite.

L'ensemble des taxes et impôts divers existants ou à venir relatifs à l'existence, la mise à disposition ou l'utilisation de logements meublés sont et seront uniquement à charge du copropriétaire concerné.

Article 4. - Usage des parties communes et des balcons

L'usage des parties communes est régi par le règlement de copropriété.

Les espaces communs (paliers, halls, couloirs, cour arrière, espace de manœuvre des garages inférieurs, ...) ne peuvent servir à d'autres fins qu'à permettre l'accès aux parties privatives. Cela implique qu'il est strictement interdit, notamment, d'entreposer tout type de biens dans les espaces communs (marchandises, encombrants, poubelles, ...), d'utiliser ces espaces en guise de parking (vélo, mobylette, ...), d'utiliser ces lieux comme espace de jeu pour les enfants. (AG 2007)

Il est interdit de nourrir des animaux (domestiques ou sauvages) dans les parties communes. (AG 2015). Il en est de même depuis les balcons.

En cas de dégradation volontaire ou involontaires des parties communes, le coût de réparation sera porté au compte du propriétaire de l'appartement ou du garage concerné. Le propriétaire pourra, le cas échéant, récupérer ces frais auprès de ses locataires.

Il est également interdit de fumer dans les parties communes.

Chaque occupant doit veiller à laisser libre d'accès l'ouverture des séparations des terrasses qui constituent une voie d'évacuation en cas d'incendie. Cela concerne surtout les terrasses arrière qui mènent à l'échelle de secours extérieure.

Il est formellement interdit de jeter des mégots de cigarette et déchets depuis les balcons des appartements.

L'usage et le stockage de bonbonnes de gaz est formellement interdit à l'intérieur comme à l'extérieur.

Seuls les barbecues électriques seront autorisés, l'utilisation des barbecues au charbon et au gaz est interdite.

L'utilisation des balcons ainsi que les passages dans les zones communes (paliers, hall, garage...) se fera de la manière la plus discrète possible entre 22h et 7h du matin afin de respecter la quiétude de tous.

L'aspect extérieur de l'immeuble doit être respecté afin de ne pas nuire au standing du bien. C'est pourquoi il est demandé aux occupants de veiller au nettoyage régulier et complet des terrasses, de ne pas y entreposer de matériel autre que des meubles de jardins (chaises et table), de ne pas apposer aux fenêtres une décoration inadéquate avec le standing de l'immeuble ou des panneaux publicitaires

Il est autorisé d'apposer un éclairage sur les terrasses aux conditions suivantes : un seul point lumineux par terrasse, ce point lumineux doit impérativement être apposé sur l'un des murs de façade en briques et en aucun cas au plafond (risque de dégâts à l'étanchéité de la terrasse supérieure), la puissance du point lumineux ne peut dépasser 100 watts, l'emplacement choisi et l'utilisation ne peuvent pas perturber les voisins directs.

En cas d'accident survenant suite au non-respect de la présente disposition, l'Association des Copropriétaires verra sa responsabilité dérogée et le tiers lésé devra se retourner vers le contrevenant au présent article.

Article 5. - Emménagement et déménagement

En cas d'emménagement ou de déménagement, le propriétaire de l'appartement concerné est tenu d'en communiquer la date au syndic par téléphone 087/44 64 09 ou par mail luc.hamers@noblue.be et laura.bottin@noblue.be, **minimum deux semaines** à l'avance en vue de permettre au Syndic de remplir et transmettre les informations et documents nécessaires au bon déroulement des choses.

Le propriétaire devra impérativement communiquer les coordonnées de son (ses) locataire(s) au syndic.

Ce dernier se chargera de remplacer le document nominatif dans les valves d'affichages situées au niveau du parlophone extérieur ainsi que dans le hall d'entrée.

Seuls les numéros postaux seront inscrits sur les boîtes aux lettres et sur les parlophones.

Tout système temporaire est interdit (étiquettes autocollantes, DYMO, ...).

Ces informations devront également être communiquée à la société Techem (02/5296300 - caloribel@techem.be ; référence immeuble 96479), afin de relever les index de chauffage aux dates de mouvements. Ces répartiteurs sont équipés du système de télérelève, ils sont donc relevables à distance.

L'utilisation d'un lift est obligatoire en cas d'emménagement / déménagement. Pour les appartements en façade arrière, seuls les lifts de type « remorque » peuvent être passés par les garages.

Une indemnité de 50€ sera appliquée pour tout mouvement (emménagement ou déménagement). En cas de transfert d'un appartement à un autre au sein de la Résidence, seule une indemnité de 50€ sera réclamée (25€ portés au compte du propriétaire de l'ancien appartement/ 25€ portés au compte du nouveau propriétaire). L'utilisation d'un lift reste obligatoire en cas de changement d'étage.

En cas d'emménagement / déménagement sans lift, une indemnité de 300€ sera à charge du propriétaire concerné.

En cas de remplacement d'électroménager (frigo, lave-linge, ...), l'utilisation de l'ascenseur est autorisée pour autant que les protections des parois intérieures ainsi que du sol de la cabine soit obligatoirement placées par les occupants concernés.

Tout emménagement et déménagement doit s'effectuer en tentant de limiter autant que faire se peut les désagréments pour les autres occupants (ne pas bloquer les voies d'accès (hall d'entrée, garages, ...)).

Il est vivement conseillé au propriétaire-bailleurs d'adapter leur contrat de bail afin de prévoir la répercussion de ces éventuelles sanctions administratives. De même, il est obligatoire qu'un exemplaire de ce règlement soit joint au contrat de bail.

Article 6. - Syndic

AVERTISSEMENT

Cet article est repris du règlement d'ordre intérieur existant avant 2019. Depuis la loi du 18 juin 2018, en matière de syndic, il y a lieu de se référer au Titre I de ce Règlement d'ordre intérieur ainsi qu'au contrat signé avec le syndic.

Les membres du syndic sont joignables par téléphone au 087/44.64.09 – option 1 – du lundi au vendredi (de 08h30 à 12h30) ou par mail luc.hamers@noblue.be et laura.bottin@noblue.be. En cas d'urgence, le syndic est joignable sur le numéro de garde 0475/44.64.90.

Le rôle du syndic n'englobe pas l'ingérence dans les conflits de voisinage entre occupants ni la fonction de concierge.

Le personnel d'entretien preste sous la seule autorité du syndic. Aucun copropriétaire ou occupant n'est habilité à diriger le travail du personnel d'entretien. Si un problème ou un conflit survient entre un occupant et le personnel d'entretien, il doit en être référé au syndic qui prendra les mesures adéquates.

Article 7. - Badges et télécommandes

Le système d'accès à la Résidence s'effectue au moyen d'un badge magnétique et/ou d'une télécommande.

Les badges remis lors de la mise en œuvre du système de contrôle d'accès sont la propriété des copropriétaires concernés et sont sous leur entière responsabilité.

Des badges et télécommandes supplémentaires peuvent être achetés auprès du syndic (prix coutant). En cas de vol ou de perte, le remplacement du badge ou de la télécommande concernée sera imputé au propriétaire de l'appartement ou du garage concerné.

Le vol ou la perte devra être signalé sans délai au syndic de manière à permettre la déprogrammation du badge ou de la télécommande concernée en vue d'assurer la sécurité de la Résidence.

Article 8. - Aspect extérieur de l'immeuble - antennes paraboliques - publicités et affiches - volets - châssis de fenêtre

L'acte de base prévoit explicitement que l'aspect extérieur de l'immeuble ne peut être modifié.

Dès lors, il est strictement interdit de fixer à demeure tout élément sur la façade ou les terrasses ; cela concerne notamment les antennes paraboliques.

A l'exception des biens mis en vente et de la propagande électorale en période d'élections, aucune autre publicité ne pourra être apposée aux fenêtres et aux balcons des appartements.

La pose de volets (façade avant et arrière ainsi que garages de la cour arrière) est autorisée aux conditions suivantes : le volet doit être en aluminium ou PVC de teinte blanche, son caisson doit être

fixé le plus haut possible (contre le ciel de terrasse), sa présence ne peut pas entraver l'ouverture des séparations de terrasse permettant l'évacuation en cas d'incendie.

En cas de renouvellement des châssis de fenêtre, en vue de respecter l'aspect extérieur de l'immeuble, il convient d'utiliser uniquement des châssis en aluminium naturel. Néanmoins, compte tenu de l'apparition de nouvelles matières, il est possible pour un copropriétaire de déroger à ce matériau SOUS RÉSERVE :

- de fournir au syndic un échantillon de la matière du châssis dans la couleur choisie
- d'obtenir l'accord écrit du syndic pour l'utilisation du matériau tel que présenté par l'échantillon
- de permettre au syndic un contrôle après installation.

En cas de non-respect de la procédure et/ou de l'échantillon fourni, la copropriété sera en droit d'exiger le remplacement du châssis ou l'application d'une amende fixée à 2.500,- €/ châssis. (AG 2010)

Article 9. - Emplacements de parking et garages

L'accès aux emplacements de parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

L'usage des emplacements de parking et des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les occupants.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et sur les aires de manœuvre, afin de ne pas gêner les entrées et sorties. De plus, aucun véhicule ne pourra stationner en dehors des emplacements et des garages.

Aucun dépôt de quelque nature que ce soit n'y sera autorisé. En cas de non-respect de cet article malgré l'avertissement du syndic au propriétaire de l'emplacement concerné entraînera l'évacuation des encombrants par une société désignée par le syndic. Les coûts y afférent seront imputés au propriétaire concerné.

Le nettoyage intérieur et extérieur du véhicule est autorisé uniquement sur l'emplacement de parking et en aucun cas dans la zone de manœuvre commune.

Après le nettoyage du véhicule, l'emplacement doit être propre et raclé.

Il est strictement interdit d'utiliser un tuyau d'arrosage ou un nettoyeur haute pression.

L'utilisation du robinet d'eau froide commun et de la prise électrique commune est autorisée pour effectuer le nettoyage. Le nettoyage ne peut occasionner de nuisances pour les occupants (radio bruyante, ...) et doit donc être effectué à des heures décentes (entre 08h00 et 20h00).

Les emplacements de parking (surtout au sous-sol) doivent impérativement être nettoyés par les occupants au minimum deux fois par an : idéalement avant et après l'hiver. (AG 2009)

Article 10. - Gestion et évacuation des immondices

Le règlement communal en matière de gestion de l'environnement et des déchets est d'application : tri-sélectif, heure de sortie des poubelles, ...

L'utilisation des vide-ordures est strictement interdite dans chaque appartement pour cause de salubrité.

Un système de tri-sélectif étant en application sur le territoire de la Ville de Liège, il est demandé à chaque occupant de s'y conformer. En cas d'infraction, seule la responsabilité personnelle de l'occupant sera engagée.

Les ordures ménagères (sacs jaunes), les PMC (sacs bleus), les PAPIERS, les containers BIO doivent être déposés sur la voirie devant l'immeuble au plus tôt à 19h00 le jour précédent la collecte (règlement communal).

En matière de « sacs bleus », il est demandé aux occupants de veiller à respecter les consignes de tri. En cas d'infraction et d'amende par la Police de l'Environnement, seule la responsabilité du propriétaire du sac litigieux sera engagée.

Dans le cas où le sac refusé ne serait pas repris par son propriétaire, il pourra être vidé pour découvrir l'identité de celui-ci. Les heures de prestations du personnel d'entretien ainsi que les éventuels frais supplémentaires (sacs jaunes et/ou bleus utilisés) seront portés en compte du propriétaire concerné.

Il est demandé que les sacs et conteneurs soient correctement fermés, ne laissant pas s'écouler de liquide lors de leur transport dans l'immeuble. Dans le cas contraire, il est demandé à l'occupant de ramasser et de nettoyer ces salissures.

Les objets encombrants seront déposés à rue le jour de la collecte. Ceux-ci ne devront pas être placés devant les garages ou les portes d'entrées. Le stockage des encombrants dans l'attente de la collecte doit se faire dans les parties privatives et, en aucun cas, dans les parties communes.

Il est à noter que les appareils électroménagers ne sont plus enlevés lors de la collecte des encombrants (système RECUPEL) et doivent être déposés dans un point de collecte agréé (revendeur habituel ou parc à containers).

Article 12.- Paiement des charges communes

Le paiement des charges mensuelles incombe uniquement au propriétaire du bien ; seule personne responsable de ce paiement devant la copropriété.

Le montant des charges est fixé annuellement (au cours de l'Assemblée Générale) et est payable mensuellement, entre le 1^{er} et le 05 du mois courant.

Les appels de fonds doivent, impérativement, être payés selon les montants et délais demandés par le syndic.

Les copropriétaires restant en défaut de paiement pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577 du code civil.

Article 13.- Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires.

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

- à assigner les copropriétaires défaillants 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.

- à toucher lui-même, à due concurrence, ou à faire toucher 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.
- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe ou dans l'immeuble concerné, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

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

Le syndic pourra en outre réclamer des frais complémentaires selon le contrat qui le lie à la copropriété.

Article 14. - Contraventions au présent règlement

Toute contravention au présent règlement d'ordre intérieur, au règlement de copropriété ou à l'acte de base sera signifiée, par écrit, au contrevenant et au copropriétaire concerné par le syndic dans les plus brefs délais après sa découverte.

Sans mise en ordre et retour aux prescriptions des règlements précités, le syndic sera mandaté d'office par l'Assemblée Générale pour ester en justice afin de faire appliquer le règlement concerné et dispose de la faculté de demander, en plus de la compensation des dommages constatés et des frais exposés, des dommages et intérêts.

L'application de la sanction administrative découle de la découverte de la contravention et non de l'inexécution de la mise en ordre ou du retour aux prescriptions des règlements précités.

Article 15. - Réclamations

Toute réclamation suite à l'application du présent règlement d'ordre intérieur est à adresser, par écrit, en recommandé, au syndic de la Résidence.

La réclamation sera présentée par le syndic au Conseil de Copropriété lors de la première réunion avec celui-ci.

La décision du Conseil de Copropriété, s'il a reçu mandat de l'assemblée générale en ce sens, sera communiquée par le syndic, en courrier simple, au réclamant.

Article 16. - Communication du R.O.I.

Sauf stipulation contraire dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire, le R.O.I. sera communiqué, dans son intégralité, à chaque copropriétaire ainsi qu'à chaque occupant lors de l'ajout d'un article par l'Assemblée Générale.

Le contenu du présent R.O.I. est donc de fait connu par tout copropriétaire ou occupant.

Il est demandé à chaque propriétaire — bailleur de communiquer un exemplaire du présent R.O.I. lors de l'entrée d'un nouveau locataire dans son bien. (AG 2007) Il est également conseillé de le faire signer à son locataire et d'ajouter les points importants de ce R.O.I au bail.

En l'absence de cette communication aux nouveaux locataires, ceux-ci seront en droit de refuser le paiement à leur propriétaire du montant des indemnités qui sera réclamée par le syndic suite à une infraction au présent R.O.I.