Association des copropriétaires de la résidence « Brussels Twenty-One section I &II »
Ayant son siège social à Ganshoren
Avenue des Neuf Provinces 1-3

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SEING PRIVE *(Article 3.83 § 2)*
Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du 30 septembre 2025

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur diverses dispositions en matière de droit civil, titre 6 « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1er janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques de plus petite taille* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

Préalable

Article 3.93 § 3 – Alinéa 1er : 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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
Sous-section VI – Du caractère impératif Article 3.100 : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.
Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85, § 3, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

A. OBLIGATIONS LEGALES

Article 3.85 § 3 - 1° - 2° - 3° : Le présent règlement d'ordre intérieur 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 3.88, § 1er, 1°,c) ;*
2° *le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
3° *la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic 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.
Article 3.89 § 5 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.
Article 3.91 : 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 d'intérieur.

Par analogie, le conseil de copropriété étant aussi un organe de la copropriété, le présent règlement d'ordre intérieur détermine également la composition et les modalités de fonctionnement de ce conseil.

B. DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

- règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble

REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR

Table des matières

A. OBLIGATIONS LEGALES 1

A.1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES 4

A.1.1. POUVOIRS 4
A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE – INDIVISION 4
A.1.3. PROCURATIONS – RESTRICTIONS 4
A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 5
A.1.5. CONVOCATIONS 5
A.1.6. ORDRE DU JOUR 6
A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE 6
A.1.8. PRESIDENCE - SECRETAIRE – PREMIERE PRESIDENCE - FEUILLE DE PRESENCES 6
A.1.9. DELIBERATIONS 7

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC 10

A.2.1. NOMINATION 10
A.2.2. CONTRAT ECRIT 10
A.2.3. DUREE DU MANDAT 10
A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC 10
A.2.5. RESTRICTION - REVOCATION - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE 10
A.2.6. PUBLICITÉ 10
A.2.7. RESPONSABILITE - DELEGATION 10
A.2.8. POUVOIRS 11
A.2.9. REMUNERATION 12
A.2.10. MODALITES DE FIN DE SA MISSION 12

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE 13

A.3.1. CONSTITUTION 13
A.3.2. MISSION LEGALE 13
A.3.3. COMPOSITION 13
A.3.4. NOMINATION 13
A.3.5. ARTICLE 24 - DUREE DU MANDAT 13
A.3.6. EXERCICE DE SA MISSION 14
A.3.7. REUNION – CONVOCATION – PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL 14
A.3.8. AUTRE MISSION - DELEGATION 14
A.3.9. RAPPORT ANNUEL 14
A.3.10 AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE 14
A.3.11. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE 15

A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES 15

A.4.1. DESIGNATION 15
A.4.2. COMPETENCES - MISSION – RAPPORT 15
A.4.3. RESPONSABILITE CIVILE 15

A.5. OPPOSABILITE 16

B.DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN 16

B.1. GENERALITES 16

B.1.1. DEFINITION 16
B.1.2. DIFFUSION 16
B.1.3. MODIFICATIONS 16
B.1.4. OBJET 17
B.1.5. OBJECTIF 17
B.1.6. RESPONSABILITE 17

B.1.7. ALIENATION OU LOCATION *17*
B.1.8. SYNDIC *17*

B.2. QUANT A L'IMMEUBLE **17**

B.2.1. PARTIES COMMUNES – REGLES GENERALES 17
B.2.2. ESTHETIQUE - HARMONIE 18
B.2.3. SONNETTES – BOITES AUX LETTRES 19
B.2.4. NETTOYAGE 19
B.2.5. CONCIERGE 19
B.2.6. ACCES A L'IMMEUBLE 20
B.2.7. LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS 20
B.2.8. LOCAUX POUBELLES 20
B.2.9. JARDIN - ABORDS 20
B.2.10. ASCENSEURS 21
B.2.11. CHAUFFAGE COLLECTIF - VENTILATION – DISTRIBUTION D'EAU - COMPTEURS DE PASSAGE 21

B.3. QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES **22**

B.3.1. DESTINATION 22
B.3.2. OCCUPATION – TRANQUILLITE 23
B.3.3. SERVITUDE POUR TRAVAUX 23
B.3.4. TERRASSES ET BALCONS 23
B.3.5. ENTRETIEN - TRAVAUX DE RENOVATION 24
B.3.6. CHEMINEES 25
B.3.7. GARAGES ET PARKING 25

B.4. QUANT A LA VIE EN COMMUNAUTE **26**

B.4.1. BRUITS (LISTE NON EXHAUSTIVE) 26
B.4.2. PROPRETE – HYGIENE – ORDURES – ENCOMBRANTS 27
B.4.3. VOITURES, VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANTS 27
B.4.4. ANIMAUX 28
B.4.5. EMMENAGEMENT – DEMENAGEMENT 28
B.4.6. CONDITIONS DE LOCATION - BAUX 29

B.5. REGLEMENT DE DIFFERENDS **30**

A. OBLIGATIONS LEGALES

A.1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A.1.1. POUVOIRS

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE – INDIVISION

Article 3.87 § 1er : 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.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal 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.

A.1.3. Procurations – Restrictions

Article 3.87 § 7 : 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 générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.
Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le Président et le Secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations. En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.
Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux contenus dans le registre.

A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la 2ème quinzaine du mois de mai** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

A.1.5. CONVOCATIONS

a. Principes

Article 3.87 § 3 : 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.

Article 3.87 § 2 : Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des 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.

Article 3.92 § 4 : Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b. Délais et modes d'envoi

Article 3.87 § 3 dernier alinéa : Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

Article 3.87 § 3 alinéa 3 : 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 limité au pli ordinaire ou au courriel.

c. Adresse de convocation

Article 3.93 §2 : Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
Article 3.87 § 3 - alinéa 4 : Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d. Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

e. Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour

Article 3.87 § 3 alinéa 2 : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f. Frais

Article 3.87 § 3 - alinéa 5 : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

A.1.6. ORDRE DU JOUR

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

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 3.87 -§ 4 : 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 au § 3. 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.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité des copropriétaires est présente ou représentée.

La première assemblée sera convoquée par le syndic s'il est désigné par le règlement d'ordre intérieur ou par le comparant aux statuts ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic.

A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

A.1.8. PRESIDENCE - SECRETAIRE – PREMIERE PRESIDENCE - FEUILLE DE PRESENCES

Article 3.87 § 5 - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Article 3.87 § 10 – extrait : le secrétaire est *désigné lors de l'ouverture de la séance.*

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

A.1.9. DELIBERATIONS

a. Droit de vote

Article 3.87 § 6 – 1er alinéa : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Article 3.87 § 9 : 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.

b. Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 – 3 & 4 : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

c. Règles de majorité

1° Majorité absolue

Article 3.87 § 8 : 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.

Article 3.82 – extrait : l'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimalisation de l'infrastructure tel que décrits dans cet article.

Article 3.82 – extrait : A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.88 § 1er 1° b) – extrait : les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article3.89, § 4, 4°.

Article 3.90 § 3 – extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotités ayant voté « pour » et « contre » (50+1).

2° Majorité spéciale – Unanimité

Article 3.88 § 1er 1° & 2° : L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85 § 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 3.89, § 4, 4° ;
c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 4, 2°, du Code civil ;
d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la

répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4, du Code civil relatif aux 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 au paragraphe 3 de l'article 3.88 du Code civil.
Article 3.86 § 3 1° - extrait : l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.
Article 3.88 § 3 alinéa 2 : Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

Article 3.87 § 11 : 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 3.88 § 1er 2° h) - extrait : Si la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble n'est pas 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, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 3.88.
Article 3.88 § 3 - 1er alinéa : Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.
Article 3.97 - alinéa 2 : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 § 4 : 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.

4. Exception prévue par la loi

Article 3.92 § 5 : Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 3.92§ 6 : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 § 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

d. Charges communes particulières

Article 3.87 § 6 alinéas 2 & 3 : 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.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.
Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

e. Considérations pratiques

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

f. Vote par écrit

Article 3.87 § 11 : 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.

g. Procès-verbaux – Consultation

Article 3.93 § 4 : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
Article 3.87 § 12 : Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article3.93 , § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

h. Montant des marchés

Article 3.88 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2°.

Suivant décision de l'assemblée générale du 30 septembre 2025, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est fixé à 10.000,00€.

Article 3.89 § 5 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant décision de l'assemblée générale du 30 septembre 2025, le montant pour lequel le syndic est chargé de présenter, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré est fixé à 50.000,00€.

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

A.2.1. NOMINATION

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.2. CONTRAT ECRIT

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.3. DUREE DU MANDAT

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC

Article 3.89 § 1er - extrait : 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.

A.2.5. RESTRICTION - REVOCATION - DELEGATION - SYNDIC PROVISOIRE

Article 3.89 § 9 : 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.
Article 3 .89 § 7 : 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.

Article 3.89 § 8 : 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.

A.2.6. PUBLICITÉ

Article 3.89 § 2 : 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 noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.
L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le ROI.

A.2.7. RESPONSABILITE - DELEGATION

Article 3.89 § 6 : Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

A.2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, 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 ;
3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 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 est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, 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, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) 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 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 un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, 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 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 3.93 § 3 - alinéas 2 & 3 : 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.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires. Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic. Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

A.2.9. REMUNERATION

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

A.2.10. MODALITES DE FIN DE SA MISSION

a. A l'échéance du contrat en cours

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

b. Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1er jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

c. Révocation

Conformément à l'article 3.89, § 7 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

d. Fin anticipative à l'initiative du syndic

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1er jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE

A.3.1. CONSTITUTION

Article 3.90 § 1er - extrait : 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.
Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans un immeuble de moins de 20 lots

Article 3.90 § 2 : Dans un immeuble ou groupe d'immeubles comptant moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

A.3.2. MISSION LEGALE

Article 3.90 § 1er - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

A.3.3. COMPOSITION

Le conseil de copropriété se compose d'un président et de 5 assesseurs au maximum.

A.3.4. NOMINATION

Article 3.90 § 3 – extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul. Si au terme du premier tour :

- il y plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de poste à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu.

- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

A.3.5. DUREE DU MANDAT

Article 3.90 § 3 – extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

A.3.6. EXERCICE DE SA MISSION

Article 3.90 § 4 – extrait : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

A.3.7. REUNION – CONVOCATION – PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative. Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour. Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter. En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises.

A.3.8. AUTRE MISSION - DELEGATION

Article 3.90 § 4 – extrait : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.
Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

A.3.9. RAPPORT ANNUEL

Article 3.90 § 4 – extrait : *Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission*.

Ce rapport sera communiqué au syndic pour être joint à la convocation.

A.3.10 AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes

1° *Article 3.87 § 2 – dernier alinéa : convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;*

2° *Article 3.87 § 3 – extrait : communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire 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 ;*

3° *Article 3.87 § 4 – extrait : notifier à tout moment 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 point 2° ci-avant. 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.*

A.3.11. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

A.4.1. DESIGNATION

Article 3.89 § 9 : 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.
Article 3.91 : 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.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

A.4.2. COMPETENCES - MISSION – RAPPORT

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc) ;
2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;
3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;
4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;
5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserves ;
6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ;
7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ; 8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Son rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale.
Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

A.4.3. RESPONSABILITE CIVILE

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

A.5. OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 : 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 constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° En ce qui concerne les dispositions 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 dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.
Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

B.DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

B.1. GENERALITES

B.1.1. DEFINITION

Il peut être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Le présent règlement annule et remplace tout autre document précédent.

B.1.2. DIFFUSION

Chaque copropriétaire-bailleur s'engage à annexer les présentes dispositions relatives à la vie en commun à tout contrat de bail pour en faire partie intégrante ou, à défaut de bail, à en remettre un exemplaire à tout occupant d'un lot privatif de l'immeuble ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale.

L'original ou une copie de l'accusé de réception sera archivé dès la prise en possession du bien par le copropriétaire.
Des exemplaires du règlement d'ordre intérieur sont à disposition sur simple demande auprès du syndic et/ou, le cas échéant, du concierge.

B.1.3. MODIFICATIONS

Sauf dispositions légales plus contraignantes, le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

B.1.4. OBJET

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour objet de veiller à ce que la vie en commun soit harmonieuse. Ce règlement s'impose à tous les occupants, propriétaires ou non.

Ces dispositions complètent le cas échéant celles du règlement de copropriété.
En cas de contradiction entre les dispositions des deux actes, la disposition la plus sévère s'appliquera.

B.1.5. OBJECTIF

Tous les occupants, propriétaires ou non, devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, du personnel à leur service, de leurs locataires ou visiteurs, ou encore de leurs animaux.

B.1.6. RESPONSABILITE

La violation des dispositions du règlement d'ordre Intérieur engage la responsabilité de leurs auteurs.

B.1.7. ALIENATION OU LOCATION

En cas d'aliénation ou de location d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence du présent règlement d'ordre intérieur et des modifications y apportées, et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent suite aux décisions prises et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

B.1.8. SYNDIC

Les informations concernant les numéros d'appels d'urgence et les coordonnées du syndic sont, conformément à la loi, affichées dans l'immeuble.

En cas d'appel intempestif ou abusif du service de garde du syndic, les frais seront portés en charge privative ou portés en compte au responsable.

B.2. QUANT A L'IMMEUBLE

B.2.1. PARTIES COMMUNES – REGLES GENERALES

IL EST INTERDIT DE FUMER DANS LES PARTIES COMMUNES de l'immeuble, quel qu'en soit l'endroit (ascenseurs, couloirs, etc.) et de jeter les mégots sur le sol aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur dans le périmètre de la copropriété ou par les balcons.

Il n'est pas autorisé :

- De déposer des matières dangereuses, insalubres, incommodes et inflammables (notamment les bonnes de gaz, etc.) tant dans les parties communes de l'immeuble que dans les parties privatives ;
- L'emploi de tuyauterie de gaz en matière flexible ;
- De jeter quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, notamment par-dessus les balcons et terrasses ;
- D'entreposer quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble ;
- De placer à l'extérieur des appartements des appareils ou dispositifs de sécurité (sirènes d'alarme, etc. …) sans accord préalable de l'assemblée générale ;
- D'entreposer vélos, motos, trottinettes, poussettes, tricycles, etc, dans les parties

communes (à l'exception des locaux prévus à cet effet) ;
- De nourrir les pigeons et autres animaux du voisinage qui sont source de nuisance et vecteurs de maladies.

Les parties communes, les entrées, les paliers, escaliers de secours , les couloirs des caves et les caves communes doivent rester en permanence libres de tout objet.

Les jeux d'enfants y sont strictement interdits. Aucune infraction ne sera admise. Les parents seront responsables des dégâts éventuels.

B.2.2. ESTHETIQUE - HARMONIE

La préservation de l'image de standing du bâtiment est considérée comme une obligation générale s'imposant à tous.

Pour rencontrer cet objectif, il n'est pas autorisé :

- D'étendre, faire sécher ou aérer du linge ou tout autre textile sur les terrasses, balcons, toit ou devant les fenêtres ;
- De battre des tapis ou des couvertures par les fenêtres ou les terrasses ;
- D'apposer des affiches, de quelque nature que ce soit, sur la façade du bâtiment ou aux fenêtres, terrasses, balcons ; exception est faite pour les affiches « A VENDRE » ou « A LOUER » qui devront respecter la procédure prévue par le présent règlement ;
- D'installer des antennes paraboliques sur les façades, terrasses, balcons ou toit.
- Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sauf initiative privative prise dans le respect des précisions faites ci-après.
- Tous travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, dans le strict respect des couleurs et des matières agréées par l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et d'entretien.
- L'entretien de la toiture qui incombe à la copropriété, sera effectué aux époques fixées par l'assemblée générale ou à l'initiative du syndic. L'accès au toit n'est autorisé qu'au personnel qualifié.
- Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare- soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte fixés par l'assemblée générale statuant à la majorité deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés : les premiers choix décidés par l'assemblée générale s'imposeront ensuite à tous les propriétaires/occupants.

A. **Tentes solaires**
   Les tentes solaires sont autorisées uniquement sur la façade avant du bâtiment. Elles doivent être de couleur orange, correspondant à la teinte **RAL 2004**.

B. **Chassis**
   Les châssis situés à l'avant doivent être de couleur **RAL 8019**.
   Les châssis situés à l'arrière doivent être de couleur **RAL 7016**

C. **Stores**
   La nomenclature adoptée pour les stores est le **SERGE 600**.
   Sur la façade avant, le code couleur est **SERGE 600 n° 033/001** (Oyster/Shell).
   Sur la façade arrière, le code couleur est **SERGE 600 n° 007/007** (Pearl Grey).

B.2.3. SONNETTES – BOITES AUX LETTRES

Les sonnettes et boîtes aux lettres doivent être identifiés par des plaquettes dûment agréées par l'assemblée générale ou le syndic : elles sont à commander par écrit auprès du syndic, et seront portées en frais privatifs.

Chaque occupant veillera à vider régulièrement sa boîte aux lettres et à gérer ses publicités, qui ne seront pas jetées au-dessus des boîtes aux lettres, par terre ou dans les boîtes aux lettres non utilisées.

B.2.4. NETTOYAGE

Le service de nettoyage des parties communes sera organisé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus, qui en assurera également la surveillance. A cet égard, seul le syndic est autorisé à donner des instructions au personnel d'entretien.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, trottoirs, local poubelles s'il existe, zone de circulation des garages, etc…), du remplacement éventuel des ampoules d'éclairage défectueuses, de l'évacuation des ordures ménagères, de l'alimentation, le cas échéant, en sel de l'adoucisseur ou encore du déneigement du trottoir et des voies d'accès à l'immeuble (piétonne ou carrossable) ; la présente liste n'étant pas exhaustive.

En cas d'absence ou de défaillance du personnel d'entretien, le syndic pourvoira à son remplacement afin d'assurer aux parties communes un parfait état de propreté.

Il est demandé aux occupants et leurs visiteurs de respecter le travail du service de nettoyage en s'abstenant de toute détérioration dans les parties communes de l'immeuble et en nettoyant ou réparant les détériorations qu'ils auraient causées par leur fait, celui de leurs invités ou de leurs animaux.

Il est interdit de nettoyer les terrasses ou balcons à grandes eaux afin d'éviter tout écoulement d'eau aux étages inférieurs.

Il y a lieu de contrôler la bonne évacuation des eaux des terrasses et/ou balcons et à ne pas y laisser pousser la moindre végétation.

B.2.5. CONCIERGE

Le/la concierge est au service de la communauté et suit un plan de travail établi par le syndic. Il/elle ne peut exécuter aucuns travaux d'ordre privatif durant ses heures de prestations, si ce n'est recueillir les colis destinés aux occupants de l'immeuble.

Pendant ses congés légaux et/ou de maladie, le nettoyage des parties communes et l'évacuation des immondices sont assurés par une société externe diligentée par le syndic.

Seul le syndic est habilité à donner des instructions au concierge.

Toute anomalie dans les parties communes doit être signalée sans délai au concierge.

B.2.6. ACCES A L'IMMEUBLE

Chaque occupant est prié de s'assurer, à chaque entrée et sortie de l'immeuble, que la porte d'accès (entrée ou garage) qu'il a emprunté est bien refermée. Il est interdit de laisser les portes bloquées ouvertes sans surveillance.

L'accès à l'immeuble est interdit aux mendiants, colporteurs et démarcheurs, même à ceux qui se présentent pour des œuvres philanthropiques.

La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs connus des résidents.

Pour des raisons évidentes de sécurité, les badges des accès à l'immeuble ne peuvent être confiées qu'à des personnes de confiance.

En présence d'un contrôle d'accès, l'occupant concerné par la perte ou le vol de son badge ou de sa carte magnétique, est tenu d'avertir immédiatement le syndic ; lequel fera le nécessaire pour faire désactiver le badge ou la carte dans les meilleurs délais : le coût du remplacement et de l'annulation constituera une charge privative.

Dans la mesure du possible, les occupants souscriront une assurance-habitation couvrant le vol ou la perte des clés.

B.2.7. LOCAUX TECHNIQUES COMMUNS

L'accès aux locaux techniques communs (chaufferie – machinerie d'ascenseur – techniques spéciales - etc.) est exclusivement réservé au syndic, aux membres du conseil de copropriété et aux professionnels appelés à y travailler.

L'accès en est donc strictement interdit à toute autre personne.

B.2.8. LOCAUX POUBELLES

Les déchets ménagers doivent être déposés dans les conteneurs prévus à cet effet dans le respect des consignes de tris en vigueur.

Il n'est pas autorisé :

- De déposer des sacs en plastique à côté des conteneurs ;
- De jeter dans les conteneurs les liquides, quelle que soit leur nature ;
- De déposer des objets encombrants dans les locaux poubelles ; ces objets doivent être déposés au parc à conteneurs.

B.2.9. JARDIN - ABORDS

La végétation et l'aspect des pelouses et jardins contribuent à donner une image soignée au

bâtiment. Il n'est dès lors pas autorisé :

- De rouler sur les zones vertes ;
- D'abimer les plantes des parties communes et privées ;
- De jeter papiers, mégots ou déchets dans les allées, les bordures ou les jardins privés ;
- De laisser des animaux sans laisse. Les excréments doivent être ramassés dans les allées, les bordures et les jardins privés ;
- D'entrer dans les jardins privés.

Les jeux d'enfants dans les espaces communs ne sont pas autorisés.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de souscrire un contrat d'entretien avec un jardinier.

En cas de nécessité, le déneigement du trottoir et des voies d'accès à l'immeuble (piétonne ou carrossable) sera assuré par le personnel de nettoyage de l'immeuble.

B.2.10. ASCENSEURS

L'ascenseur est destiné au transport des personnes.
L'usage de l'ascenseur est réglé par la prudence et la discrétion. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants, de ses visiteurs, de ses fournisseurs et de ses animaux à cet égard.

Les ascenseurs sont équipés d'un système d'appel téléphonique en liaison directe avec le service de dépannage.

Chaque ascenseur ne peut transporter plus que le nombre de personnes ou que la charge autorisée indiqués dans la cabine.

Il y a lieu de se conformer aux consignes de sécurité qui y sont affichées, notamment pour ce qui concerne l'âge à partir duquel les enfants peuvent faire usage de l'ascenseur sans être accompagnés d'un adulte.

L'emploi des ascenseurs est strictement interdit en cas d'incendie.

Le transport par les ascenseurs d'objets lourds ou volumineux qui pourraient occasionner des dégâts est interdit.
L'emploi des ascenseurs est interdit pour les déménagements, sauf pour les petits colis ; il convient alors de protéger le sol et, le cas échéant les parois avec un matériau adéquat.

Il est interdit de faire fonctionner l'ascenseur sans raison, d'y laisser traîner des papiers ou d'autres objets susceptibles de le bloquer ou de maintenir inutilement les portes ouvertes.
L'ascenseur n'est pas interdit aux fournisseurs ; toutefois son utilisation se fera sous le contrôle des clients de ceux-ci. Les déprédations éventuelles seront signalées au plus tôt au syndic qui en actera les circonstances et répercutera à qui de droit les éventuels frais de remise en état.

Les souillures entraînées par un transport quelconque seront enlevées et la cabine d'ascenseur remise en état par l'occupant qui est en cause.

Au cas où l'occupant ferait défaut, le syndic se chargera de faire effectuer le nettoyage à charge de l'occupant.

Le mauvais fonctionnement d'un ascenseur doit être immédiatement signalé au syndic et/ou à la concierge, le cas échéant.

B.2.11. CHAUFFAGE COLLECTIF - VENTILATION – DISTRIBUTION D'EAU - COMPTEURS DE PASSAGE

Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont privatifs.

Il est également interdit de couper les circuits d'alimentation communs en eau froide de l'immeuble sans un accord écrit du syndic ; lequel se chargera de l'organisation des travaux et de l'information à communiquer aux occupants de l'immeuble.

L'usage d'appareils de chauffage mobiles au gaz ou au pétrole est interdit, tant dans les parties

communes que privatives.

Conseils pratiques :

- En cas de chauffe partielle d'un radiateur, il y a lieu de le purger à l'aide d'une clé adéquate. L'opération de purge consiste à évacuer l'air qui se trouve dans le radiateur : aussi, une fois que l'air est remplacé par de l'eau, il faut immédiatement refermer le purgeur.
  Si la température du radiateur est uniforme, il n'y a pas lieu de le purger, mais bien d'ouvrir complètement la vanne.

  Afin d'éviter qu'elles ne se grippent ou ne se bloquent, Il est conseillé de faire fonctionner régulièrement les vannes de radiateurs (simples ou thermostatiques), ainsi que les vannes d'arrêt se trouvant sur les alimentations en eau froide et/ou chaude de votre bien privatif.
- Pendant des absences prolongées, il est vivement conseillé de fermer les vannes privatives d'arrêt des alimentations en eau chaude et en eau froide et, le cas échéant, de gaz.

- Quant au chauffage, il ne faut jamais le couper complètement durant les absences en hiver afin d'éviter tout risque de gel dans la partie privative.
- Il y a lieu de faire réparer les vannes privatives lorsque celles-ci sont défectueuses : les conséquences de cette défectuosité pourraient s'avérer désastreuses en cas de fuite sur les réseaux hydrauliques de l'appartement (eau ou chauffage).
- Dès la fin de la période de chauffage, il est conseillé de placer toutes les vannes thermostatiques en position ouverte afin d'éviter qu'elles ne se bloquent durant la période estivale.

S'il existe une ventilation forcée, ni les bouches de ventilation ni les bouches d'aération ne peuvent être fermées ou obstruées.

En l'absence de ventilation forcée, il y a lieu d'opérer une ventilation régulière de tous les locaux, particulièrement des cuisines, salle de bains et chambres.

B.3. QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

B.3.1. DESTINATION

A moins que l'acte de base ou le règlement de copropriété n'en disposent autrement, les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Tout autre usage, notamment l'exercice d'une profession libérale, est conditionné par une autorisation préalable de l'assemblée générale. L'existence éventuelle d'une autorisation administrative ne saurait laisser présumer une autorisation de l'assemblée générale ni exposer celle-ci à l'obligation de donner l'autorisation.

Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce, comme pension de famille hôtel (notamment AirBnB), restaurant, débit de boissons, établissement de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing, club, même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires.
Il est interdit d'y donner des cours de danse, musique, chant, sports etc.

Si l'exercice d'une profession libérale (avocat, médecin, architecte, notaire, et cetera…) est autorisée, il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée du lot privatif une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant dudit lot, ainsi que, le cas échéant, dans le hall d'entrée ou sur le mur de façade près de l'entrée.

Ces plaques devront respecter les modèles et les modalités approuvés par l'assemblée générale et seront obligatoirement commandées auprès du syndic.

B.3.2. Occupation – tranquillité

D'une manière générale, les propriétaires et/ou occupants sont tenus de jouir de leurs parties privatives en bon père de famille.
En particulier, ils éviteront de nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.
Il sera tenu compte des caractéristiques, notamment constructives, de l'immeuble et des phénomènes de propagation du bruit.

Il est ainsi demandé de respecter de manière stricte , l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage fixe les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible (installation ou activité bruyante) dans le voisinage de cette source.

Vous trouverez une information complète et à jour concernant ces normes sur
www.infobruit.brussels

B.3.3. SERVITUDE POUR TRAVAUX

Les occupants doivent donner accès à ou par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
Les éventuels dégâts causés aux parties privatives par des réparations exécutées aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni les jours fériés légaux.

Si les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs parties privatives à un mandataire facilement accessible, dont le nom et l'adresse devront être connus par le syndic et/ou la concierge.
Les occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus ou par l'assemblée générale des copropriétaires.

B.3.4. TERRASSES ET BALCONS

Les occupants des appartements équipés de robinet(s) ou de prise(s) électrique(s) sur leur(s) terrasse(s) ou balcon(s) doivent les protéger du gel et de l'humidité afin d'éviter toute nuisance à l'ensemble du bâtiment.

Les bacs à fleurs et plantes placés sur les terrasses ou balcons doivent être sécurisés afin qu'ils ne puissent tomber.

L'arrosage des plantes placées sur les terrasses ou balcons doit être mesuré afin de ne pas mouiller les autres terrasses ou balcons.

Il est interdit de nettoyer sa terrasse à grandes eaux.

L'utilisation d'un barbecue est strictement interdite.

Les terrasses avant sont une issue de secours en cas d'incendie, pour cela les grands meubles (type armoire) sont interdits. Seules une table et deux chaises sont autorisées.

Aucun meuble ou décoration n'est autorisé sur la terrasse arrière en raison de son orientation et des vents forts.

B.3.5. ENTRETIEN - TRAVAUX DE RENOVATION

Les copropriétaires et/ou occupants sont tenus d'entretenir régulièrement les biens privatifs qui leur appartiennent/qu'ils occupent.

Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privatifs.

Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne les terrasses dont la jouissance est privative et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité par défaut d'entretien.

Chaque propriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer dans ses parties privatives, à ses seuls risques et périls, tous travaux de sa convenance, qui ne seront pas de nature à nuire, à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires, à compromettre la solidité, la stabilité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble.

Aucuns travaux importants ne pourront toutefois être entrepris sans que le syndic en ait été avisé, au moins un mois à l'avance, et que lui ait été communiquée une attestation rédigée par un ingénieur ou un architecte agréé, établissant que les travaux ne mettent pas en péril la stabilité du bâtiment.

Si les travaux sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique (aménagement des terrasses, balcons, etc.) ou le bon fonctionnement de la chose commune ou s'il estime devoir soumettre les travaux à des conditions spécifiques auxquelles le propriétaire concerné refuse de se plier, le syndic convoquera dans le mois de l'envoi recommandé, une assemblée générale des copropriétaires, qui pourra s'opposer à la réalisation des travaux ou soumettre ceux-ci aux conditions qu'elle estimera devoir imposer.
Le propriétaire qui entamerait des travaux sans respecter la procédure décrite ci-dessus s'expose à être condamné à remettre la chose en pristin état, (état avant travaux) sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Aucuns travaux affectant les parties communes ou ayant un impact sur les parties communes (par exemple des raccordements d'eau ou d'électricité), ne pourront être entrepris sans que le syndic ait donné son accord préalable.

Aucuns travaux susceptibles de causer des nuisances, par exemple sonores, ne pourront être entrepris sans que le syndic en aient été informés et pu juger de l'opportunité d'aviser les autres occupants.
Aucuns travaux ne peuvent être menés les dimanches et jours fériés et entre 20 heures et 7 heures les autres jours.

Tout transport de matériaux de construction, déchets de construction, etc… doit se faire par l'extérieur du bâtiment. En aucun cas, l'ascenseur, l'escalier ou les accès communs ne pourront être utilisés à cet effet.

Le syndic est autorisé à faire interrompre immédiatement des travaux qui seraient entrepris ou poursuivis en violation des dispositions qui précèdent. A cet effet, le syndic est autorisé à requérir du propriétaire ou de l'occupant d'un appartement, toutes informations relatives aux travaux en cours ou projetés.

Les dispositions qui précèdent ne portent pas atteinte au droit des autres occupants d'agir personnellement si les travaux leur causent un dommage propre.

Quelle que soit la nature des travaux entrepris dans les parties privatives, les parties communes salies doivent être nettoyées chaque fin de journée.

Quelle que soit leur nature, les travaux menés dans les appartements le sont sous la responsabilité solidaire du propriétaire et de l'occupant.

Lors de remplacement de châssis, d'installation de volets extérieurs ou de tente solaire, le copropriétaire est prié d'en prévenir le syndic avant la commande, afin de s'assurer du respect de l'harmonie des façades. (voir point harmonie)

A défaut, les travaux seront entrepris aux risques et périls du copropriétaire concerné qui pourrait, le cas échéant, se voir contraindre de remettre les lieux dans leur pristin état.

B.3.6. CHEMINEES

Les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour celles dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic à première demande.

Il est interdit d'utilisé les feux ouverts.
Il est **interdit** de raccorder les hottes de cuisine sur les gaines d'aération ainsi qu'aux fenêtres.

B.3.7. GARAGES ET PARKING

Les garages et parkings sont exclusivement destinés au parcage des véhicules.

Les occupants doivent se garer aux endroits de parking prévus à cet usage et à l'intérieur des limites des emplacements de parking. Ils doivent par ailleurs circuler dans le respect de la sécurité, du droit des autres usagers et plus généralement de celui des occupants de l'immeuble.

Il n'est dès lors pas autorisé :

- de stationner, d'arrêter ou d'abandonner son véhicule – même temporairement – en-dehors des endroits prévus à cet effet ;
- d'abandonner son véhicule sur les emplacements de parking communs ;
- de laisser tourner le moteur de son véhicule arrêté ;
- de bloquer – même temporairement – l'accès des véhicules à leurs emplacements ;
- de ne pas respecter la signalisation dans les garages ;
- d'accéder aux garages avec un véhicule équipé au LPG ;
- d'entreposer quoi que ce soit, y compris même dans les box fermés, de l'essence, de l'huile ou tout autre produit inflammable ;
- de laisser jouer les enfants dans le garage.

Tout véhicule abandonné pourra être enlevé à l'intervention du syndic et aux frais de son propriétaire ou de celui qui doit en répondre.

Les piétons sont prioritaires sur les aires de circulation.

Les usagers du garage commun veilleront à ce que les portes d'accès aux dégagements intérieurs (couloir des caves) soient bien fermées.
Les conducteurs de voitures ne peuvent faire fonctionner leurs avertisseurs à l'intérieur des garages, ni sur les rampes d'accès.

La sortie et l'entrée des véhicules de nuit comme de jour doit se faire de telle manière que la tranquillité des occupants ne soit pas troublée. La priorité est donnée au véhicule qui entre dans le garage afin de limiter au maximum le temps d'attente sur la voie publique.

Sauf dérogation prévue aux statuts de l'immeuble, les garages et emplacements de parking ne peuvent être occupés que par des occupants de l'immeuble.

Les occupants maintiendront leurs garages et emplacements en parfait état de propreté.

En outre, il ne pourra pas être installé dans les garages ou sur les emplacements des appareils électriques tels que frigo ou congélateur ni une prise spéciale pour recharger un moyen de transport électrique et autre batterie électrique.

B.4. QUANT A LA VIE EN COMMUNAUTE

B.4.1. BRUITS (LISTE NON EXHAUSTIVE)

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants.

Les occupants doivent cesser toutes activités bruyantes entre 22 heures et 7 heures ; toute la journée le dimanche et les jours fériés.

Chacun est responsable des bruits inhérents à ses propres comportements et à ceux des personnes, choses ou animaux dont il est responsable : cela comprend tous les bruits s'ils sont désinvoltes, agressifs ou provoquent un désagrément généré par leur activité.

En conséquence, les bruits de voisinage résultant de la vie quotidienne, constituent un trouble de voisinage, quelles qu'en soient les circonstances, même si l'immeuble est mal isolé, ou qu'il n'y a pas de faute avérée et quelle que soit l'heure du jour ou de la nuit.

Cela comprend, entre autres, les bruits d'impacts sur les sols, sur les murs et les tuyauteries, les bruits de pas, les portes qui claquent, ……etc. …….

A cet effet, les occupants éviteront :

- de traîner, principalement dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces ;

- de manier des robinets de façon peu adéquate ;
- de marcher avec des talons sur des surfaces carrelées, stratifiées ou provoquant de la résonance ;
- de faire fonctionner des machines à laver ou autres appareils électriques après 22 heures (ces appareils se trouvant presque toujours contre un mur ou encastrés, provoquent également une résonnance très désagréable qui peut déranger les voisins).

L'emploi des appareils de téléphonie sans fil et de télévision est toléré mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

L'usage d'instruments de musique à percussion est interdit. L'usage de pianos, instruments à cordes et de cuivre n'est autorisé qu'à la condition expresse de ne faire l'objet d'aucune réclamation de la part des autres occupants.

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

Quant aux appareils de climatisation, ils ne pourront être installés que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale.

B.4.2. PROPRETE – HYGIENE – ORDURES – ENCOMBRANTS

Afin de préserver la propreté de l'immeuble, il est interdit de jeter quoi que ce soit dans les parties communes (intérieures et extérieures) de l'immeuble.
Il est en particulier interdit de jeter des objets ou des mégots de cigarette par la fenêtre ou à partir de la terrasse, du balcon ou du toit.

La première destination des toilettes et diverses évacuations des eaux usées doit être préservée : il est donc interdit de verser dans les éviers ou les toilettes des huiles usagées ainsi que, de manière générale, tous liquides ou objets susceptibles d'endommager ou de boucher les canalisations, ou de polluer : sont donc proscrits les bandes hygiéniques, les lingettes, les plastiques, les ordures ménagères avec ou sans broyeur, les **graisses et les huiles** ; ces dernières devant être déposées au parc à conteneurs.

L'occupant fautif serait entièrement rendu responsable des inconvénients, dégâts et frais qu'il ferait encourir à l'immeuble.

Il est également strictement interdit d'employer des produits ou des poudres anormalement mousseux pour faire la vaisselle ou les lessives ou autres : seuls sont autorisés des détergents très faiblement mousseux.

Les occupants devront veiller à ce qu'aucune odeur de cuisine, de lessive ou autre ne soit perceptible dans les parties communes de l'immeuble.

Les occupants devront également veiller à ce qu'il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition dans les caves.

Les déchets de verre venant d'usage ménager doivent être déposés dans les conteneurs/poubelles prévus à cet usage et, à défaut dans des bulles à verre. Les bouteilles et récipients en verre doivent être rincés avant d'être déposés dans les conteneurs. Les bouchons et capuchons doivent avoir été préalablement ôtés.

Les déchets de papier et carton doivent être déposés dans les conteneurs-poubelles prévus à cet usage. Les occupants sont priés de les déposer de façon ordonnée afin de ne pas réduire inutilement l'espace utile. Les cartons trop volumineux seront aplatis et liés et placés à côté du conteneur/de la poubelle.

Les déchets que constituent les flacons, canettes, raviers et emballages ménagers de toute nature doivent être déposés dans les conteneurs-poubelles prévus à cet usage.
Les occupants seront particulièrement attentifs à ne pas souiller les parties communes de l'immeuble lors du transport de leurs déchets ménagers.

Les encombrants seront déposés dans un parc à conteneurs ou éventuellement sur le trottoir communal aux dates prévues à cet effet et en respectant les conditions fixées par les pouvoirs publics. Le dépôt des encombrants dans les parties communes de l'immeuble est strictement.
Les frais d'enlèvement seront facturés au contrevenant si celui-ci est identifié ; à la collectivité dans le cas contraire.

B.4.3. VOITURES, VELOS, MOTOS ET VOITURES D'ENFANTS

Les vélos sont rangés soit dans le local prévu à cet effet, soit dans les caves ou garages privatifs ; en aucun cas sur les terrasses ou balcons.

Il est interdit d'adosser les vélos aux murs de l'immeuble, ni contre les rampes, ni dans les parties communes.

Il est strictement interdit de jouer, de rouler à vélo, de pratiquer les patins à roulettes, ou tout autre jeu dans les couloirs de l'immeuble, dans les zones de circulation du/des garage(s)et, le cas échéant, sur les parkings extérieurs de l'immeuble.

Il est formellement interdit de transformer un garage privé en local de réparation ou d'entretien.

B.4.4. ANIMAUX

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens de taille raisonnable, chats et oiseaux non divaguant ; ceci ne concerne pas les NAC « Nouveaux Animaux de Compagnie » (ex : serpents, rats, araignées, reptiles, etc.), qui sont interdits.

Les animaux doivent être tenus en laisse dans toutes les parties communes de l'immeuble.

Si un animal souille par accident les parties communes, son propriétaire est toujours tenu de nettoyer ou/et réparer les dégâts qui auraient pu être causés.

Si l'animal est source de nuisances sonores, olfactives ou autres, la tolérance pourra être retirée, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

B.4.5. EMMENAGEMENT – DEMENAGEMENT

En cas d'emménagement et/ou de déménagement, l'occupant concerné devra prévenir le syndic et le/la concierge (s'il y en a un(e)), **au moins 5 jours à l'avance**.
Tout emménagement ou déménagement doit se faire par l'extérieur de l'immeuble pour autant que cela soit possible.

Les élévateurs-lifts doivent être placés de manière à ne pas endommager le bâtiment. Les déménagements ne sont pas autorisés les dimanches et les jours fériés.

Le copropriétaire concerné sera tenu responsable des dégâts occasionnés à l'immeuble, à son environnement ou à ses locaux privatifs, qu'ils émanent de son chef, de son/ses locataire(s) ou de celui du déménageur.

L'usage de l'ascenseur ou des cages d'escalier est interdit pour les pièces encombrantes et lourdes. L'usage intensif de l'ascenseur est interdit lors de l'emménagement/déménagement. Tout occupant qui devrait se servir de l'ascenseur pour monter des objets de faible encombrement est strictement tenu de protéger tous ces objets afin de veiller à ne causer aucun dégât et veillera à nettoyer, le cas échéant, la cabine d'ascenseur. Lors de son utilisation éventuelle, il est recommandé d'en protéger le sol et les parois. Les pelouses devront être protégées.

Il incombe au propriétaire/à l'occupant de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes aux locaux et accessoires communs, antérieurement au passage des déménageurs.

Tout propriétaire/occupant n'ayant pas pris ces précautions ou fait prendre ces précautions par ses fournisseurs ou autres, sera tenu pour responsable des griffes ou autres dégâts qui pourraient se constater dans les parois de l'ascenseur et de la cage d'escaliers.

Les occupants qui auront sali les parties communes sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage. Si ce nettoyage n'est pas effectué, les frais pour le réaliser seront portés en compte au propriétaire.

Conformément à la décision de l'assemblée générale, une indemnité conventionnelle par emménagement et/ou par déménagement sera portée en compte privatif au copropriétaire

concerné ; elle s'élèvera à 200,00€. Les copropriétaires sont invités à inclure cette disposition dans le contrat de location.

B.4.6. CONDITIONS DE LOCATION - BAUX

Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations doivent être respectées par le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail, si celles-ci sont autorisées par le contrat de bail.

Le propriétaire concédant un droit personnel est solidairement responsable avec l'occupant, envers la copropriété, des manquements, désordres, dommages occasionnés par celui-ci.

Les propriétaires et occupants de l'immeuble sont solidairement responsables envers la copropriété des manquements, désordres, dommages occasionnés par les personnes qui ont accédé à l'immeuble par leur fait.

Sauf si un abandon de recours devait être prévu dans la police d'assurance souscrite par la copropriété, les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs.

De même, les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic, par écrit, de l'identité des locataires et des noms à apposer sur les plaquettes nominatives.

Les locataires recevront, en annexe de leur bail, une copie du présent règlement, contresigné pour réception, afin que celui-ci leur soit opposable en cas de contestation ultérieure. Ils s'engagent à habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. En cas de refus du locataire de signer le règlement ci-dessus, le bail ne pourra pas prendre effet.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, la résolution du contrat de bail ou la cessation d'occupation du bien pourra être demandée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires concernés donnent d'ores et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.

Chaque appartement ne peut être occupé que par un nombre de personnes correspondant à la finalité de l'appartement.

Les caves ne peuvent être louées séparément de l'appartement.

Est rappelé l'obligation pour les propriétaires bailleurs d'installer des détecteurs d'incendie dans les appartements loués.

B.5. REGLEMENT DE DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge de paix à l'exclusion de l'arbitrage.

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

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge de paix.