



ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
« VAL DU PROMONTOIRE »

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

TABLE DES MATIÈRES

Modifié le 24 juin 2023 et approuvé par l'Assemblée générale

29. Modifications	2
30. Vente et location.....	2
31. Aspect esthétique des parcelles	2
32. Libre accès aux parties communes	2
33. Animaux	2
34. Bruit.....	3
35. Utilisations des parcelles	3
36. Conseil d'Administration	3
37. Élection du Syndic.....	4
38. Mission du Syndic	4
39. Décomptes de gestion	4
40. Paiements supplémentaires	5
41. Définition des charges communes	5
42. Utilisation des choses communes	5
43. Plantations communes.....	5
44. Surveillance – entretien quotidien	5
45. Secrétariat - Comptabilité	6
46. Discipline	6
47. Parcelles mal entretenues	6
48. Routes privées.....	6
49. Unité d'habitation.....	7
50. Propreté des parcelles et des parties et surfaces communes	7
51. En vertu de l'article 89.8 du Code rural, il est interdit :	7
52. Les tondeuses à moteur.....	7
53. Litiges	7
54. Pouvoirs	7
55. Voisinage et conflits	8
56. Drones & engins volants	8
57. Feux d'artifice.....	8
58. Commerce	8

29. MODIFICATIONS

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui engage tous les copropriétaires et leurs ayants droit, peut être modifié par l'assemblée générale, à la majorité des deux tiers des voix présentes et représentées.

Les modifications doivent être consignées à leur date dans le registre des procès-verbaux et en outre être insérées dans un livre dénommé « Livre de gestion », qui est tenu à jour par le syndic, et dans lequel le présent règlement d'ordre intérieur est repris.

Ces modifications doivent être communiquées à tous les copropriétaires.

30. VENTE ET LOCATION

En cas d'aliénation, le copropriétaire concerné signalera à la nouvelle personne concernée l'existence de ce « Livre de gestion » et l'incitera à prendre connaissance du règlement d'ordre intérieur.

Il est en outre tenu de communiquer au syndic, par lettre recommandée à la poste, ou par courrier électronique, les noms et l'adresse des acheteurs, ainsi que la date de l'acte de vente, et le nom et l'adresse du notaire instrumentant.

Le locataire ou l'ayant droit de n'importe quelle partie du bien immobilier est subrogé dans tous les droits et devoirs découlant des prescriptions de ce « Livre de gestion », et des décisions qui y sont reprises. Il devra s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

31. ASPECT ESTHÉTIQUE DES PARCELLES

Il est interdit aux copropriétaires et aux résidents de placer des enseignes ou des réclames.

Des fleurs et des plantes seront implantées sur les parcelles afin de donner au bien un aspect esthétique et harmonieux.

L'herbe sera tondue régulièrement durant toute la belle saison, afin de préserver la beauté du domaine.

Les chardons et toutes autres plantes invasives doivent régulièrement être enlevés, chaque année.

32. LIBRE ACCÈS AUX PARTIES COMMUNES

Les choses communes ainsi que les servitudes d'accès doivent être gardés libres à tout moment.

Aucun travail domestique ou autre ne peut être effectué dans les parties communes.

33. ANIMAUX

Les habitants peuvent garder des animaux à titre de simple permission.

Si un animal cause des difficultés à cause du bruit, de l'odeur ou d'une autre façon, une plainte sera déposée auprès de l'autorité compétente.

En dehors des parcelles, les animaux doivent toujours être attachés ou tenus en laisse, et sous le contrôle constant de leur maître.

34. BRUIT

L'emploi d'instruments de musique, postes de téléphonie sans fil, pick-up ou autres appareils de reproduction sonore est autorisé.

Toutefois, les usagers sont tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants. Le silence est de rigueur entre vingt-deux heures et sept heures.

35. UTILISATIONS DES PARCELLES

Les parcelles sont destinées à la résidence principale ou en tant que seconde résidence.

Toutefois, les hébergements touristiques existants avant le 27 juin 2023 pourront, à titre provisoire, continuer d'exister sous certaines conditions¹. En cas d'aliénation, vente du bien immobilier, héritage ou de quelque manière que ce soit, l'ayant droit du bien immobilier ne pourra plus louer qu'à l'année. Toute location de vacances sera interdite.

Chaque propriétaire devra pourvoir à l'aménagement de sanitaires sur sa parcelle, selon les règles de l'art et qui ne devront pas être apparents.

Il ne pourra être établi aucun dépôt de matières dangereuses, incommodes ou insalubres, en particulier déchets de cuisine, immondices, ainsi que des dépôts de mitrailles.

Il ne pourra être procédé à aucune activité ou dépôt de marchandises qui aggraverait un danger d'incendie ou les conséquences d'un incendie.

Les appareils de cuisine et de chauffage au gaz, au pétrole, au charbon, à l'électricité ou autre doivent être installés de manière à présenter toutes les garanties de sécurité. Ils doivent être placés dans un endroit bien ventilé et sur un support peu conducteur de la chaleur.

Sauf autorisation expresse et écrite du conseil de gérance, il est formellement interdit aux acquéreurs de laisser en stationnement sur le bien présentement vendu, tous véhicules, qui ne sont pas normalement conçus à l'origine pour servir de moyen d'hébergement.

Les caravanes ou camping-car détenus par des propriétaires pourront être garés sur leur parcelle, mais en aucun cas sur les routes ou parties communes du domaine.

Il est interdit de louer tout ou en parties des parcelles pour le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car.

Il est interdit de louer, prêter de quelque manière que ce soit, sa parcelle à des fins de camping. Le camping/caravaning est interdit dans le domaine.

36. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé du président et des membres élus (maximum 6).

Le président est choisi par les membres élus, à la majorité.

Le syndic du domaine assiste aux réunions à titre consultatif.

Il n'est pas obligé d'assister plus de six fois par an. En tout cas il doit être convoqué à chaque réunion du conseil d'administration, avec mention des points de l'ordre du jour.

Le conseil d'administration supervise la gestion du syndic, examine ses décomptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux nécessaires, et veille à l'exécution des résolutions de l'assemblée générale.

¹ <https://www.wallonie.be/fr/demarches/creer-et-gerer-un-hebergement-touristique>

Le conseil d'administration délibère valablement si au moins 50% de ses membres sont présents. En cas d'égalité des voix, celle du président de la réunion est décisive.

Il sera fait un procès-verbal des décisions prises qui sera transmis à tous les copropriétaires.

Ce procès-verbal est signé par les membres présents et envoyé obligatoirement par la poste ou par courrier électronique à tous les membres du conseil d'administration, et au syndic, endéans une période de quinze jours.

37. ÉLECTION DU SYNDIC

Le syndic est élu par l'assemblée générale.

Il peut être élu parmi les copropriétaires, ou en dehors de ceux-ci, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 6 concernant la désignation du premier syndic.

38. MISSION DU SYNDIC

Le syndic est chargé de répartir parmi les copropriétaires le montant des dépenses communes concernant aussi bien l'aménagement que la maintenance, la réparation, l'entretien et le remplacement des choses communes.

Il a pour mission de fixer les versements supplémentaires, de veiller à leur paiement, d'exiger les capitaux et de les verser à qui de droit.

Il a aussi pour mission de répartir parmi les copropriétaires le montant des dépenses communes.

Si les fonds à sa disposition sont insuffisants, il a le droit de souscrire un emprunt, et il engage valablement l'association quant aux modalités de remboursement.

En cas d'emprunt, celui-ci devra être voté par tous les copropriétaires à l'A.G. ou lors d'une A.G. Extraordinaire.

Il donne les ordres nécessaires, et fait exécuter les travaux nécessaires à l'aménagement, la maintenance et la réparation des choses communes, conformément aux résolutions de l'assemblée générale.

Il fait faire les réparations urgentes de sa propre autorité.

Après y avoir été mandaté par le conseil d'administration, il fait effectuer les réparations nécessaires mais pas urgentes, ainsi que les réparations prescrites par l'assemblée générale.

Le syndic fait rapport au conseil d'administration et à l'assemblée générale, lesquels décident des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

Le syndic ne peut apporter de modifications aux choses communes qu'avec l'accord de l'assemblée générale.

39. DÉCOMPTES DE GESTION

Le syndic soumet chaque année ses décomptes à l'approbation de l'assemblée générale. Il en reçoit décharge, s'il y a lieu.

40. PAYEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Endéans les dix jours de chaque demande de paiement, les copropriétaires doivent verser au syndic la provision demandée, afin de lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le syndic fixe le montant des contributions selon les frais des travaux et leur état d'avancement. Il a les pleins pouvoirs contractuels et irrévocables, pour aussi longtemps qu'il est en fonction, de citer le copropriétaire défaillant.

Tenant compte du fait que le manquement à ses devoirs par un copropriétaire cause des inconvénients à toute la communauté, il est stipulé que faute de paiement endéans les cinq jours de l'envoi d'une lettre recommandée à la poste, une indemnité forfaitaire égale à deux pourcents du paiement additionnel sera perçue par mois, à titre d'amende. Tout mois commencé est complètement dû. L'amende dite ne peut jamais être inférieure à dix pourcents des sommes dues. La caisse commune obtient le bénéfice de ces indemnités. Tant que la personne défaillante est incapable de payer, les autres propriétaires doivent se substituer.

Si la parcelle de la personne défaillante est louée, le syndic a les pleins pouvoirs pour recevoir le loyer directement du locataire, à concurrence du montant dû à la communauté. Le locataire ne peut pas s'opposer à ce paiement, et vis-à-vis de son bailleur il est valablement déchargé pour les sommes versées au syndic.

41. DÉFINITION DES CHARGES COMMUNES

Les coûts de l'aménagement, de la maintenance, de l'entretien et de réparation des choses communes, les frais découlant des besoins communs sont supportés par les copropriétaires au prorata de leurs droits dans les parties communes.

Exemples : les frais d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage, les primes d'assurance à charge de la communauté, les coûts d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et de l'inventaire commun, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance, etc.

42. UTILISATION DES CHOSES COMMUNES

Les choses communes sont destinées à l'usage exclusif des propriétaires et de leurs invités, sous réserve des décisions qui seraient prises en vertu de l'article 4.

Chaque copropriétaire est financièrement responsable des dégradations matérielles qu'il provoquerait, à dessein ou pas, par ses actions, ou par les actions de sa famille, de ses invités ou de ses locataires.

Dans les choses communes, il ne pourra jamais être déposé autre chose que celles prévues par les copropriétaires ou par l'assemblée générale.

43. PLANTATIONS COMMUNES

Le conseil d'administration peut décider que des arbres, des haies, des gazons, des fleurs seront plantés sur les parties communes. Ces plantations seront alors entretenues aux frais de la communauté.

44. SURVEILLANCE – ENTRETIEN QUOTIDIEN

Le syndic utilise au cas par cas, ou suivant les nécessités, le service de personnels et/ou d'entreprises.

Il est chargé de faire procéder au nettoyage et à l'entretien des choses communes.

45. SECRÉTARIAT - COMPTABILITÉ

Article abrogé le 24 juin 2023

46. DISCIPLINE

Le syndic surveille tout ce qui est destiné à l'utilisation commune.

Le syndic peut punir les infractions de la manière suivante :

- 1) avertissement verbal.
- 2) avertissement par lettre recommandée, éventuellement avec communication aux copropriétaires (après éventuellement des remarques de la part des copropriétaires).
- 3) éloignement de la parcelle, uniquement pour les locataires récalcitrants.
- 4) une amende dont le montant sera fixé par le conseil d'administration, tenant compte de l'importance du fait incriminé. Cette amende profitera à la caisse commune et peut être éventuellement récupérée comme prévu à l'article 54 ci-dessous.
- 5) justice de paix.

47. PARCELLES MAL ENTRETENUES

Afin de conserver un aspect convenable au bien immobilier et d'éviter des procès-verbaux de l'autorité publique à cause du défaut d'enlèvement des chardons et autres plantes invasives, les copropriétaires sont priés de tondre régulièrement leur(s) parcelle(s), et ce durant toute la belle saison.

Si ses prescriptions ne sont pas respectées, et après avertissements, le syndic ou le conseil d'administration font entretenir la (les) parcelle(s) au frais du propriétaire défaillant.

La personne à laquelle l'exécution de cette tâche est confiée est habilitée à s'aménager l'accès à la parcelle avec tous les moyens, aux frais et risques du propriétaire.

Pour la réclamation de ces frais, tout comme pour la réclamation des dépenses communes, le syndic est habilité à citer le propriétaire défaillant, et il peut faire usage de la compétence qui lui est confiée à l'article 54 (pouvoir d'hypothéquer).

48. ROUTES PRIVÉES

Sur la voirie à l'intérieur du bien immobilier, toutes les plaques indicatrices des rues, tous les numéros et signaux routiers peuvent être placés et entretenus.

Le Code de la Route est strictement d'application à ce réseau privé, et notamment la priorité de droite.

Sur tout le réseau, la vitesse est limitée à un maximum de vingt kilomètres/heure.

Les piétons auront la priorité absolue.

Les véhicules ne peuvent pas stationner sur les routes intérieures privées.

49. UNITÉ D'HABITATION

Chaque parcelle prévue sur le plan ne peut contenir qu'une installation habitable et un abri de jardin.

Cependant, pour les familles avec au moins quatre enfants à charge, il est possible, avec l'accord du conseil d'administration, de permettre deux installations, pour autant que la parcelle ait une superficie utile minimum de trois cents mètres carrés.

Les routes et les ceintures vertes ne sont pas comprises dans les superficies visées.

50. PROPRETÉ DES PARCELLES ET DES PARTIES ET SURFACES COMMUNES

Les parcelles et leurs allées d'accès doivent être maintenues dans un état parfait de propreté, comme également les installations à usage commun et les surfaces communes.

51. EN VERTU DE L'ARTICLE 89.8 DU CODE RURAL, IL EST INTERDIT² :

D'allumer un feu à une distance de moins de trois cents mètres des habitations, des bois, de la bruyère, des vergers, des haies, du blé, de la paille, d'articles ménagers, et d'endroits où le linge est mis à sécher.

Il n'est pas permis d'allumer un feu, un barbecue ou un réchaud en dehors des résidences qu'après avoir déblayé le sol de toutes branches, brindilles, feuilles mortes, d'herbe, etc. dans un rayon d'au moins un mètre.

Dès l'instant où le feu est allumé, il doit être surveillé en permanence.

Les feux de camps ne peuvent en aucun cas être aménagés, sauf avec l'accord exprès de l'exploitant ou de son mandataire. Après extinction, les foyers doivent être soigneusement recouverts de sable ou de terre, ou aspergés abondamment d'eau.

52. LES TONDEUSES À MOTEUR

L'utilisation de tondeuses à moteur à explosion est interdite les dimanches et jours fériés après treize heures, ainsi que tous les jours avant huit heures.

53. LITIGES

Tous les litiges et disputes entre utilisateurs, qui ne seraient pas soumis à des dispositions légales, et qui ne concerneraient que des questions relatives à la communauté, doivent être communiqués et soumis au conseil d'administration, seul compétent à les régler à la simple majorité des voix.

54. POUVOIRS

En garantie du paiement des charges communes demandées aux copropriétaires, ainsi que toutes les sommes qui seraient dues par eux à la caisse commune, tous les acheteurs donnent irrévocablement au gérant de la communauté, dans l'acte de vente de leur terrain privé et des parties communes qui leur sont accordées, le pouvoir de grever le bien acheté d'une hypothèque avec stipulation d'éviction immédiate, en faveur du gérant, quel qu'il soit, et à quel moment que puisse intervenir la destination et l'exercice de ce pouvoir, pour le compte de la communauté, à concurrence des sommes dues par le mandant.

² loi du 04/12/1961 - loi du 08/04/1969 - décret du 15/07/2008

55. VOISINAGE ET CONFLITS

Les conflits de voisinage sont à gérer par/entre les personnes concernées.

Un service de médiation et de gestion de conflits compétent est présent à l'Administration communale d'Aywaille.

56. DRONES & ENGIN VOLANTS

L'utilisation de drones ou de tout autres engins volants est interdite dans le domaine. Le vol peut uniquement avoir lieu au-dessus d'un terrain privé, avec l'autorisation du propriétaire.

Interdiction est faite des vols au-dessus des personnes, des villes, des communes et des animaux (M.B. du 15.04.2016 & A.R. du 10.04.2016).

57. FEUX D'ARTIFICE

L'emploi de feux d'artifice est interdit dans le domaine afin de ne pas compromettre la sécurité des résidents et de leurs animaux de compagnie au niveau :

- a) du bruit : danger pour les animaux (peur, fuite, accident, ...),
- b) du risque d'incendie (chalets en bois, végétation abondante, ...).

58. COMMERCE

Il est expressément interdit de faire un commerce de détail ou autre surface commerciale sur les parcelles afin de ne pas porter atteinte à la quiétude et au bien-être de chaque résident.

Les parcelles sont destinées à la résidence ou à la seconde résidence.