

Association des copropriétaires

**« Association des copropriétaires Résidence chemin de l'Ardoisier, 5/1 »
ayant son siège à 7060 Soignies (Soignies), chemin de l'Ardoisier, 5/1**

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Cette association est dénommée " **Association des copropriétaires Résidence chemin de l'Ardoisier, 5/1**".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à **7060 Soignies (Horrués), chemin de l'Ardoisier 5/1**. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

§ 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, des statuts, et du présent règlement au syndic et à chaque copropriétaire.

§ 2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. 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.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice aux dispositions du code civil.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit établi à son nom sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. La 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.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert 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.

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient le 1^{er} juin de chaque année. Les convocations indiquent le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée générale, l'ordre du jour et les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

§ 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire dans la période fixée ci-avant

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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.

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.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic, à son domicile, ou à défaut à sa résidence ou à son siège social, et au siège de l'association des copropriétaires. Le syndic sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de la réception dudit pli. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires, cosignataire de la demande, peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Les convocations sont envoyées, sauf cas d'urgence, quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, 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.

Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic des changements d'adresse, ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
Les frais de convocations de l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

§ 5.- Ordre du jour.

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

Il reprend les points qui seront soumis à discussion, ainsi que les propositions écrites des copropriétaires ou de l'un d'entre eux, reçues par le syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de la séance, 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, si le quorum de présence n'est pas atteint, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de la séance représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus. Cette deuxième assemblée pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dont ils sont titulaires.

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, défailants ou abstentionnistes.

§ 7.- Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges

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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne pourra

participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale est requise par la loi, ou par les statuts ou par le présent Règlement d'ordre intérieur.

c) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient pas 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.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, si l'unanimité n'est pas atteinte pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaire(s), une nouvelle assemblée générale pourra être convoquée 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.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

L'abstentionniste, les votes blancs et les votes nuls ne peuvent être considérés comme des votes émis.

d) Procès-verbaux - Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires 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 et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires, qui le désirent.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, par les soins du syndic, dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. De même, le syndic transmet dans le même délai le procès-verbal à tous titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote à l'assemblée générale. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans ledit délai, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété, si la traduction doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé. Le syndic veille

à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

§ 8.- Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide à l'**unanimité des voix** présentes ou représentées au moment du vote :

1°

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux qui peuvent être décidés par le syndic (actes conservatoire et d'administration provisoire),
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour les actes conservatoires.

2°

- 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 ou de la remise en état de la partie endommagée de l'immeuble 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 ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, §1^{er}, alinéa 6 du Code civil, 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.

3°

- a) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.
- b) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété moyennant la production d'un rapport tel que prévu au Code Civil. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité sur la modification de la répartition des quotes-parts d'ordre intérieur dans les cas où cette modification est nécessaire.

§ 9.- Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause préjudice.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) Par un occupant

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, peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la décision telle que cette communication découle du code et au plus tard dans les 4 mois de la date de l'assemblée générale.

c) Par le syndic ou des copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes parts dans les parties communes

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§ 10. Opposabilité - Information.

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 auprès de l'administration générale de la documentation patrimoniale :

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 des décisions de l'assemblée générale 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 le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de 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 du code civil.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic, à son domicile ou à défaut à sa résidence ou au siège social du syndic, et au siège de l'association des copropriétaires, ou contre accusé de réception du syndic, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11.- Présidence.

L'assemblée désigne annuellement à l'unanimité des voix, son président, lequel est un copropriétaire. Il peut être réélu.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président.

3. - SYNDIC

3.1. – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le syndic actuel est : Monsieur Jérôme LECOCQ, domicilié à 7060 Soignies, Chemin de l'Ardoisier 5 bte 1, il a été nommé à titre transitoire, lors de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, et jusqu'au jour de la première assemblée générale

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

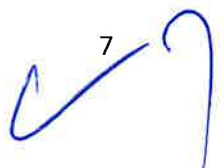
Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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.

3.2. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

7



Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

3.3. – Publicité

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.

3.4. – Responsabilité – Délégation

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.

3.5. – Attributions - Pouvoirs

Le syndic est en charge de la gestion journalière de l'immeuble. C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires, le cas échéant dans la limite d'un montant fixé par l'assemblée des copropriétaires, 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.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - 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.

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, des fournisseurs les plus divers et des administrations.

Il est notamment chargé :

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86 du Code civil ;
- d'assurer le paiement des dépenses communes ;

- de répartir les charges communes entre les copropriétaires ;
- d'établir les comptes et les présenter annuellement ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ainsi qu'à tous actes authentiques (notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale) ;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 §2 du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 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 ;

- 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 ;
- 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 ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure des travaux réalisés aux parties communes ;
- présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 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. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 3.94 § 5 alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 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.

- d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.
- de convoquer l'assemblée des copropriétaires conformément au présent règlement ;
- de rédiger le procès-verbal des décisions prises au cours de l'assemblée générale des copropriétaires et le communiquer à tous.

Pour les autres pouvoirs dont le syndic pourrait encore être chargé, il est renvoyé à l'article 3.89 §5 du Code civil, ainsi qu'au contrat de mission signé avec le syndic.

3.6.- Rémunération

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 commune générale.

3.7. – Révocation - Démission

L'assemblée des copropriétaires peut révoquer à tout instant le syndic et désigner un syndic provisoire pour une durée déterminée ou à des fins déterminées.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de 3 mois.

Lorsque le mandat de syndic a pris fin de quelque manière que ce soit, le syndic est tenu de transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou aux représentants des copropriétaires.

4.- ASSURANCE(S)

L'assurance contre l'incendie doit être obligatoirement souscrite par les copropriétaires.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des abords et les frais d'expertise.

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par les copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune; par le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif; par les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

5. OPPOSABILITÉ - INFORMATION.

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.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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.

Pour le reste, il est renvoyé à l'article 3.93 du Code civil.

Pour ce qui n'est pas prévu par le présent Règlement d'ordre intérieur (notamment en ce qui concerne un éventuel conseil de copropriété, le commissaire aux comptes, actions en justice, sinistres, etc...), il est également renvoyé à la loi en vigueur sur la copropriété.

6.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

6.1. - Définition

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

6.2. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à **l'unanimité des voix** des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

6.3. - Règlement de tous différends

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 compétent 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 compétent.

6.4. - Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

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

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

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

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

6.5. – Cour privative

Il est interdit à l'occupant de la cour d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres. L'usage d'un barbecue est autorisé. Par contre, les feux de bois sont interdits.

6.6. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Poubelles

Les occupants doivent sortir leurs poubelles au plus tôt la veille du jour de ramassage.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

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

6.7.- Emménagements - Déménagements

Le syndic devra être informé au moins 5 jours à l'avance de tous emménagements, déménagements et transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, lesquels devront se faire par l'extérieur au moyen d'un lift.

Si le copropriétaire ne souhaite pas louer de lift, il veillera au préalable à faire établir, à ses frais, par le syndic un état des lieux des parties communes.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble, constatée lors de l'état des lieux postérieur au déménagement ou emménagement sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

6.8.- Animaux.

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chats, chiens, hamsters et oiseaux en cage, à l'exclusion de tous autres animaux dont les animaux exotiques tels que serpent, scorpions, reptiles en tout genre...

Tous dégâts ou préjudices causés par les animaux demeureront à la charge de leur propriétaire.

Et s'il s'avère que l'animal est finalement source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée par simple décision du syndic lequel en informera l'occupant ou/et le propriétaire par courrier recommandé.

Si, dans les dix jours de l'envoi de ce courrier, l'occupant ou le copropriétaire ne s'est pas conformé à l'injonction à lui faite, il sera redevable à la copropriété (destinée au fonds de réserve) d'une astreinte journalière de 5 euros jusqu'à complète exécution de l'injonction, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, Notaire Bruno PIRARD, à Soignies, en l'Etude, le 31 juillet 2025.¹



¹ Par l'insertion de cette clause, ce règlement d'ordre intérieur est un acte authentique malgré son statut d'annexe. Certes, le Code civil prévoit que le règlement d'ordre intérieur est un acte sous seing privé. Ceci n'interdit pas son caractère authentique qui lui confère une force probante renforcée ainsi que, le cas échéant, une force exécutoire.

