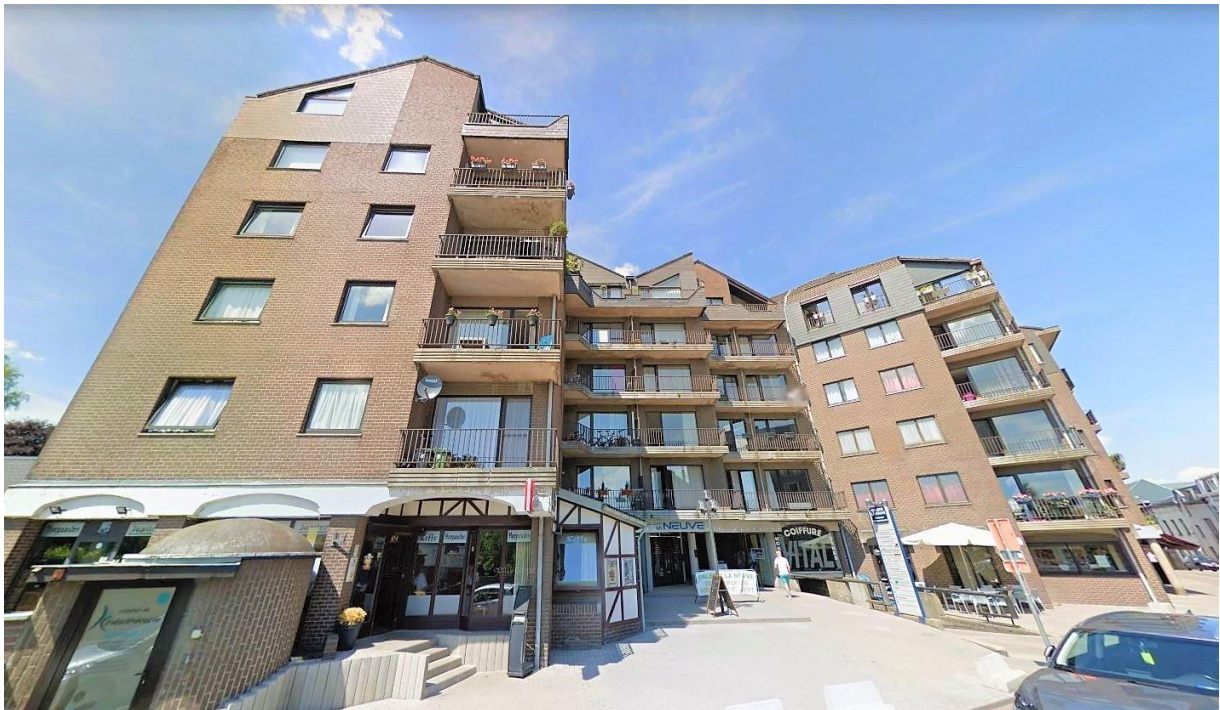


RESIDENCE CQRN

Rue Neuve, 26 – 58 à 4650 HERVE

850.298.139

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Mis à jour selon loi du 18 juin 2018



Ratifié lors de l'Assemblée Générale du 08 décembre 2022

TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE PAR LA LOI DU 18 JUIN 2018	4
CHAPITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	6
CONSIDERATIONS GENERALES.....	6
MISE A JOUR - CONSULTATION.....	6
OPPOSABILITE	6
REGIME TRANSITOIRE	7
CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE	7
PARTICIPATION	7
CONVOCATION.....	8
CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE	8
DEROULEMENT	9
PROCURATION	9
VOTES	9
MAJORITES.....	10
PROCES-VERBAL.....	11
DECISIONS HORS ASSEMBLEE	12
CHAPITRE III : LE SYNDIC.....	12
MANDAT ET CONTRAT	12
POUVOIRS ET MISSION.....	13
MONTANT DES MARCHES/CONTRATS AVEC MISE EN CONCURRENCE	15
RESPONSABILITE - CARENCE	15
CHAPITRE IV : COMPETENCES ET OBLIGATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	15
TITRE II : DISPOSITIONS EXISTANTES.....	18
Article 1. Définition	20
Article 2. Modifications	20
Article 3. Opposabilité.....	20

SECTION I. OCCUPATION	20
Article 4. Dispositions communes.....	20
Article 5. Baux.....	21
Article 6. Charges administratives	21
Article 7. Occupation des appartements/studios	21
SECTION II. ASPECT	21
Article 8. Aspect extérieur	21
Article 9. Publicité	22
SECTION III. ENTRETIEN.....	22
Article 10. Nettoyage des parties communes.....	22
Article 11. Entretien extérieur – Harmonie de l’immeuble	23
Article 12. Travaux	23
SECTION IV. ASCENSEURS.....	24
Article 13. Entretien – Utilisation.....	24
SECTION V. EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT	24
Article 14. Avertissement du syndic – Précaution	24
SECTION VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX GARAGES	24
Article 15. Usage et responsabilité	24
SECTION VII. ORDRE INTERIEUR.....	25
Article 16. Tranquillité	25
Article 17. Usage des appareils communs.....	26
Article 18. Accès aux locaux privatifs	26
Article 19. Paiement des charges communes.....	26
Section VIII. CONSEIL DE COPROPRIETE	26
Article 20. Création - Mission	26

**TITRE I : DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE
PAR LA LOI DU 18 JUIN 2018**

CHAPITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CONSIDERATIONS GENERALES

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé, qui contient au moins :

1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
2. le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) (marchés et contrats) ;
3. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;
4. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ; (577-4 §2) ;
5. les compétences et obligations du/des commissaire(s) aux comptes. (577-8/2)

MISE A JOUR - CONSULTATION

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur. Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. (577-10 §2)

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion. (577-10 §2)

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. (577-10 §2)

OPPOSABILITE

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12. du C.C.. (577-10 §4)

REGIME TRANSITOIRE

Les clauses et sanctions relatives au paiement des charges qui figurent dans l'ancien règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets.

Les dispositions relatives à l'assemblée générale et au syndic qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE

PARTICIPATION

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale. (577-6 §1)

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. (577-6 §1)

CONVOCATION

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Il tient aussi une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic. (577-6 §2)

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée. (577-6 §3)

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au 5^{ème} alinéa. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. (577-6 §4).

CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

La quinzaine retenue pour tenir l'assemblée générale statutaire est la première quinzaine d'octobre.

DEROULEMENT

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. (577-6 §5)

PROCURATION

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. (577-6 §7)

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. (577-6 §7)

VOTES

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. (577-6 §7)

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires

prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. (577-6 §6)

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée. (577-6 §9)

MAJORITES

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. (577-6 §8)

L'assemblée générale décide

A la majorité **des deux tiers des voix** :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° (de la compétence du syndic) ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (de la compétence du syndic) ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires (577-7 §1) ;
- e) d'accorder au conseil de copropriété toute autre mission ou délégation de compétences (577-8/1).

A la majorité **des quatre cinquièmes** des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (concerne les associations

- partielles) ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
 - h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après ; (577-7 §1)
 - i) de la décision de ne pas constituer de fonds de réserve. (577-5 §3)

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

A l'**unanimité** des voix de tous les propriétaires :

- a) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 (rapport motivé d'un notaire, architecte, géomètre, ou agent immobilier) ; (577-7 §3)
- b) de la dissolution de l'association. (577-12).

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. (577-7 §3)

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. (577-7 §4)

PROCES-VERBAL

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. (577-6 §10)

Le syndic consigne les décisions prises en assemblée générale ou celles prises par écrit à l'unanimité (voir ci-dessous) dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et

aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit. (577-6 §12)

Ledit registre est déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. (577-10 §3)

DECISIONS HORS ASSEMBLEE

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal. (577-6 §11)

CHAPITRE III : LE SYNDIC

MANDAT ET CONTRAT

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

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

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. (577-8 §1)

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic. (577-8 §2)

POUVOIRS ET MISSION

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-5, § 3 ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir. (577-8 §4)

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. (577-9 §1)

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires. (577-9 §1)

Le syndic peut prendre toute mesure judiciaire et extrajudiciaire pour la récupération des charges. (577-5 §3)

MONTANT DES MARCHES/CONTRATS AVEC MISE EN CONCURRENCE

Le montant des marchés et contrats à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire, et pour lesquels le syndic doit présenter une pluralité de devis a été fixé par l'assemblée à 10.000€. (577-7 §1 et 577-8 §4)

RESPONSABILITE - CARENCE

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. (577-8 §5)

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. (577-8 §6)

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. (577-8 §7)

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. (577-8 §8)

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic. (577-6 §2)

CHAPITRE IV : COMPETENCES ET OBLIGATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes n'a pas pour vocation de contester l'opportunité d'une dépense ou son coût. Cela relève de l'assemblée générale

Le commissaire aux comptes (ou le collège) doit être capable et aura en charge :

- d'examiner la comptabilité d'une copropriété ;

- d'analyser et de contrôler l'ensemble des documents comptables (compte de résultat, bilan, récapitulatif des dépenses, extraits de comptes, mouvements du fonds de réserve,...) ;
- de vérifier l'exactitude des comptes, c'est-à-dire contrôler si les factures ont été correctement comptabilisées, payées et réparties entre copropriétaires ;
- d'examiner la balance « clients » afin de sensibiliser l'assemblée si certains cas présentent un risque ;
- d'établir un rapport sur sa mission et d'émettre des commentaires sur la vérification réalisée lors de l'assemblée générale.

TITRE II : DISPOSITIONS EXISTANTES

Article 1. Définition

Il est créé, 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.

Article 2. Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 3. Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Voir TITRE I

SECTION I. OCCUPATION

Article 4. Dispositions communes

Les copropriétaires, leurs locataires, et autres occupants du Complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du Complexe ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire, ni laisser faire, aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement des appareils incommode les autres occupants du Complexe et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Les portes des communs donnant accès aux caves et garages doivent être fermées (pas à clés) pour une question de sécurité. (A.G du 14/10/2019)

Il est interdit de laisser rentrer des inconnus dans l'immeuble (A.G 2011), de jeter tout objet depuis les balcons. (A.G 2011)

Aucune échoppe ne peut être installée sur l'esplanade lors du marché public. Il est interdit d'y effectuer des manifestations type « barbecue, baraque à frites, ... » (A.G 26/11/2014)

Article 5. Baux

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent Règlement d'ordre intérieur, du Règlement Général de Copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent Règlement d'ordre intérieur et du Règlement Général de Copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur devra être fourni aux locataires qui devront le signer pour en accuser bonne réception.

Les locataires sont tenus de souscrire une assurance responsabilité civile locative.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, au minimum quinze jours avant la date de déménagement/emménagement.

Les propriétaires seront responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires au syndic au moment du départ.

Les propriétaires sont tenus de fournir au syndic les coordonnées de leurs locataires.

Article 6. Charges administratives

Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou des Règlements communaux.

Article 7. Occupation des appartements/studios

Chaque appartement ou studio ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille et leurs hôtes.

SECTION II. ASPECT

Article 8. Aspect extérieur

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres. Il est également interdit de stocker des poubelles, du linge sur les balcons.

Sauf autorisation du syndic, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou liégeois ne peut être arboré, si ce n'est dans l'entité commerces (sous réserve de contrôle par le syndic en cas d'excès ou d'inopportunité) et dans ou sur la façade des locaux à usage de consulat dans le cadre des usages internationaux en vigueur.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

Article 9. Publicité

Au surplus de ce qui est décrit à l'acte de base, toute publicité même dans les entités « magasins » devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner valablement les voisins ; toutes infractions seront aussitôt réprimées par le syndic du Complexe et le contrevenant sera passible d'une amende à déterminer par l'assemblée générale au profit du Fonds de Réserve.

En outre, le syndic du Complexe aura le droit de limiter la surface des biens privatifs réservée à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de déterminer les endroits où cette publicité pourra être faite, ...

Dans tous les cas où le placement de panneaux ou appareils publicitaires empièteraient sur les parties communes, le syndic du Complexe, devra préalablement donner son autorisation ; celle-ci qui pourra prescrire les limites, modalités d'aménagement et d'utilisation, redevance au profit du Fonds de Réserve... devra toujours être motivée et donnée par écrit, le copropriétaire ou l'utilisateur ne pouvant en aucun cas se prévaloir d'un accord tacite ou d'une tolérance.

Toute infraction sera passible de plein droit de l'obligation d'enlèvement de la publicité litigieuse.

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une petite enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme aux endroits qui seront désignés par le syndic.

SECTION III. ENTRETIEN

Article 10. Nettoyage des parties communes

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par des prestataires engagés par les soins du syndic.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, rampe d'accès aux emplacements de parking et garages, sous-sol etc.).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général, notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre des emplacements de garage, les couloirs, le local à poubelles ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Le nettoyage de la galerie (parties communes) doit être effectué par les occupants ou mandataires une fois par semaine. En cas de non exécution, la prestation de nettoyage sera facturée au défaillant après mise en demeure. (A.G 28/11/2013)

Article 11. Entretien extérieur – Harmonie de l'immeuble

Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des biens privatifs, devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale, sous le contrôle du syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic d'une amende à déterminer par l'assemblée générale, par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

Les châssis de fenêtre en bois doivent être entretenus tous les deux ans. (A.G 1989). Une pénalité de 250€ sera exigée en cas de non entretien. (A.G 30/11/2016)

Article 12. Travaux

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra y être accroché, ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, ...

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres que ceux autorisés par les sociétés distributrices.

Le chauffagiste de l'immeuble est la société Henkens-Frères – 087/88 07 61 info@henkens-freres.be

Toute intervention sur le sanitaire et chauffage d'un appartement peut se faire via le professionnel de son choix. Il est toutefois recommandé de travailler avec la société Henkens Frères dont les techniciens connaissent les particularités techniques du bâtiment.

Dans le cas où l'intervention nécessiterait une coupure de chauffage et/ou de vidange des colonnes, il est impératif de prévenir le syndic car seul le chauffagiste de l'immeuble est habilité à réaliser cette action et autorisé à se rendre dans la chaufferie de l'immeuble. La facture relative à cette intervention sera portée au compte du propriétaire de l'appartement concerné.

SECTION IV. ASCENSEURS

Article 13. Entretien – Utilisation

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution ; après usage, les portes doivent être fermées soigneusement et sans bruit.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés.

Il est permis d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et les déménagements, à charge d'en aviser le syndic comme dit à l'article suivant, d'y faire installer des tabliers de protection et de supporter tous dégâts occasionnés.

SECTION V. EMMENAGEMENT - DEMENAGEMENT

Article 14. Avertissement du syndic – Précaution

En cas d'emménagement ou de déménagement, le propriétaire de l'appartement concerné est tenu d'en communiquer la date au syndic par téléphone 087/44 64 09 ou par mail luc.hamers@noblue.be et laura.bottin@noblue.be, minimum deux semaines à l'avance en vue de réduire, autant que possible, le trouble qui pourrait en résulter pour les autres occupants.

Ces informations devront également être communiquée à la société Aquatel (087/340830 - aquatel@aquatel.be ; référence immeuble 00360), afin de relever les index de chauffage et d'eau aux dates de mouvements. Ces répartiteurs sont équipés du système de télérelève, ils sont donc relevables à distance.

Les coordonnées des occupants devront également être communiquées par le propriétaire au syndic.

Tous dégâts occasionnés lors d'emménagement ou déménagement seront à charge du propriétaire du lot concerné.

SECTION VI. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX GARAGES

Article 15. Usage et responsabilité

Il est interdit de stationner dans les aires de manœuvre, passages, d'une façon générale dans tout autre endroit que les emplacements **réservés** à cet effet. (A.G du 14/10/2019)

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur – ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils supporteront chacun, la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Il est interdit à tout propriétaire ou usager, d'entreposer à l'intérieur de son garage des matières inflammables et des bonbonnes à gaz.

La Copropriété ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages, ni des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à cet effet, les utilisateurs des boxes pour voitures ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage. L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'assemblée générale ou par le syndic pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.

Pour la sécurité des occupants de l'immeuble, la porte de garage commune ne pourra être maintenue en position ouverte. Chaque utilisateur est tenu de vérifier la bonne fermeture de celle-ci après son passage.

REMARQUE : Toutes les dispositions qui précèdent sont d'application pour tous les locaux situés dans l'entité « garages » et « parking commercial » quelle que soit leur destination ou utilisation.

SECTION VII. ORDRE INTERIEUR

Article 16. Tranquillité

1° L'existence dans le Complexe et particulièrement dans les locaux réservés à l'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, ...) ne pourra jamais être considérée que comme une simple tolérance. Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux troublent la tranquillité et le repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maitres n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

2° Il est interdit aux enfants de jouer dans les locaux communs.

Article 17. Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur et du téléphone ainsi que tous les appareils à l'usage commun des propriétaires – si ces appareils existent – seront règlementés par l'Assemblée Générale.

Article 18. Accès aux locaux privatifs

Les propriétaires et occupants doivent permettre au syndic le libre accès aux locaux privatifs, afin de lui permettre d'examiner et vérifier l'état des lieux dans la mesure où l'intérêt commun est concerné.

Article 19. Paiement des charges communes

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

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

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

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

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

Section VIII. CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 20. Création - Mission

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, 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 577-8/2 (commissaire aux comptes).

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée 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.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à la 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. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.