

**PARC RESIDENTIEL LE BOSQUET**  
**Association de copropriétaires 6440 FROIDCHAPELLE**  
**BCE n° 0871751569**

Revu et corrigé par le conseil de copropriété et par le syndic (Sober Syndic srl)  
en application de l'article 577-14 §2 de la loi du 2 juin 2010 et approuvé par l'assemblée générale  
ordinaire du 05 avril 2022

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**  
**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ET**  
**D'ADMINISTRATION DU PARC RESIDENTIEL "LE BOSQUET"**

**SECTION I : Principe.**

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les copropriétaires du lotissement dans les rapports de voisinage et de copropriété ou statut immobilier auquel tous les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants droits de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant droit à un titre quelconque d'une partie du lotissement, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent du règlement de copropriété ci-après reproduit et des décisions régulièrement prises par les Assemblées Générales.

Lors de toute mutation de propriété ou en jouissance ayant pour objet les éléments privatifs du lotissement, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété, objet des présentes et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les Assemblées Générales des copropriétaires.

**SECTION II : Extensions & Dérogations**

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le règlement, il est stipulé et entendu ce qui suit. Les acquéreurs de parcelles du lotissement sont tenus de prendre à leur compte les conditions des servitudes actives et passives apparentes et occultes qui grèvent ce terrain.

## **SECTION III : Règlement général de copropriété du Parc Résidentiel " LE BOSQUET "**

### **Chapitre I : EXPOSE**

#### **Article 1.**

Ce règlement de copropriété forme la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que par décision d'assemblée générale des copropriétaires en respectant cependant toutes les prescriptions urbanistiques. Le présent règlement de copropriété ainsi que la partie administrative du Parc " Le Bosquet " s'appliquent à tous les propriétaires de droits immobiliers dans ce parc.

#### **Article 2.**

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- a. les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement. Les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notarié, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et à valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires
- b. Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien : droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

### **Chapitre II : PROPRIETE IMMOBILIERE - DROIT DE PROPRIETE**

#### **Article 3.**

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise, formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte, ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée par quelque motif que ce soit.

L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

#### **Article 4.**

Chaque copropriétaire est en même temps que sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée des biens décrits à la section II.

#### **Article 5.**

Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires constituée et délibérant suivant les règles définies par l'article 577 du Code civil sur les copropriétés. Cet engagement est pris par les futurs propriétaires auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer audit engagement. Celui-ci au surplus obligatoire pour lesdits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

**Article 6. : Assemblée générale.**

L'Assemblée Générale est constituée de tous les propriétaires d'une parcelle, y compris le club house et l'étang (soit 334 voix de copropriété). Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de parcelles, les fractions éventuelles de parcelles étant négligées.

L'Assemblée Générale est seule maîtresse des intérêts communs des copropriétaires. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

L'Assemblée, réunie et délibérant dans les conditions prévues par l'article 577-3 à 577-14 du Code civil sur les copropriétés, oblige par ses délibérations tous les propriétaires intéressés sur tous les points figurant à l'ordre du jour. Elle oblige même ceux absents et ceux ayant un autre point de vue.

L'Assemblée Générale statutaire ordinaire est convoquée d'office chaque année pendant la deuxième ou la troisième semaine du mois de mars.<sup>1</sup>

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.

La convocation indique le lieu, 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. Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués clairement sur cette convocation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et/ou du conseil de copropriété. Le délai d'inscription pour mettre les points à l'ordre du jour a été fixé par l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2011 au 15 février de chaque année.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. 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.

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

Il appartient au syndic 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 visible, dans les parties communes de l'immeuble.

La convocation à l'Assemblée Générale avec mention de l'ordre du jour et du lieu de la réunion, sera affichée aux valves.

L'Assemblée Générale statutaire délibère notamment sur les comptes de gestion du bien immobilier, le budget, la désignation du Conseil de copropriété et du commissaire aux comptes, et la nomination du syndic. Les délibérations portent, en outre, sur les points à l'ordre du jour.

---

<sup>1</sup> Décision de l'assemblée générale du 26 mars 2011.

### **Article 7. : Mandat - Procurations.**

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.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale

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.

### **Article 8. : Délibérations.**

L'Assemblée Générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes générales.

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

L'Assemblée Générale est présidée par le président valablement élu comme il sera dit ci-après.

En cas d'absence du président, il est remplacé par un membre du Conseil de copropriété ou à défaut par le propriétaire présent qui possède le plus de voix<sup>2</sup>. Le président est aidé de deux scrutateurs nommés immédiatement par l'Assemblée Générale. Les votes se font à haute voix sauf le droit pour l'Assemblée Générale d'en décider autrement.

Si l'Assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée générale est convoquée après un délai de quinze jours au moins et délibérera valablement quel que soit le nombre de copropriétaires présents et représentés.

Les décisions de l'Assemblée Générale, à prendre concernant la gestion et l'entretien du parc seront prises à la majorité absolue des voix des présents et représentés.

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, les nœuds du procès-verbal sont signés par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. Les nœuds reprendront explicitement les résultats des votes.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu à cet effet dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu

<sup>2</sup> Décision de l'assemblée générale du 26 mars 2011 (point 1).

le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Les mandats resteront annexés aux procès-verbaux et seront consignés par le syndic.

Tout copropriétaire a le droit de consulter le registre ou en prendre une copie, sans déplacement, à l'endroit indiqué par l'Assemblée Générale pour sa conservation ou à défaut, au siège du syndic et en présence dudit syndic. Il en est de même pour la consultation des comptes de la copropriété.

### **Article 9. : Assemblée générale extraordinaire.**

En dehors de l'Assemblée Générale ordinaire, des Assemblées Générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Les convocations aux Assemblées Générales extraordinaires sont envoyées au moins quinze jours d'avance à tous les copropriétaires selon les dispositions prévues à l'article 6.

### **Article 10. : Modification du règlement de copropriété et vote**

Sauf stipulations d'une majorité spéciale résultant de la loi, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées au moment du vote.

L'assemblée générale décide:

#### **1) à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées :**

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires ;
- 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.
- e) Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

#### **2) à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs,

#### **3) à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :**

-sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.
- sur les décisions qui peuvent être prises par écrit. 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

L'exigence de l'unanimité doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires et non pas de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

### **Article 11. : Conseil de copropriété**

L'Assemblée Générale élit dans son sein un Conseil de copropriété comprenant un président et deux membres. Ces trois personnes doivent être choisies parmi les copropriétaires.

Elles sont élues à la majorité simple pour une période de trois ans. En cas d'égalité des voix, le plus âgé sera élu.

Les décisions seront prises à la majorité simple des voix. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

A cet effet, il 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.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **Article 11 bis : Syndic**

Conformément à l'article 577-8 du Code civil, le syndic est élu par l'Assemblée Générale à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

La durée du mandat de syndic est de trois années mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic pour une durée ou à des fins déterminées.

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.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Les rémunérations du syndic sont fixées par l'Assemblée.

### **Article 12 : Compétences.**

#### **a. Le président**

Rentrent dans ses attributions :

- La présidence de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- La surveillance afin que les décisions prises soient actées dans le registre des procès-verbaux.
- La convocation et la présidence du Conseil de copropriété.
- Le respect du règlement d'ordre intérieur.

- Le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement

**b. Le syndic :**

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est aussi 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'accomplir tous les points prévus dans son contrat avec la copropriété
4. faire respecter les règles édictées par le présent Acte de Base et du Règlement d'Ordre Intérieur dans la mesure de ses moyens.
5. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;
6. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
8. 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. ,
9. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission ;
10. 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 de copropriété ou par l'assemblée générale;
11. présenter une pluralité de devis pour les marchés et contrats pour lesquels une mise en concurrence est obligatoire.
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
13. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale ;
14. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé ;
15. 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 sur ces budgets.

**c. Les membres du conseil de copropriété :**

Rentrent dans leurs attributions :

1. Traiter les plaintes des copropriétaires.
2. Participer à la gestion générale du Conseil de copropriété.
3. Exécuter les tâches leur imposées par le Conseil de copropriété ou l'Assemblée Générale.
4. Faire respecter le règlement d'ordre intérieur.

**d. Le commissaire aux comptes :**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Sa mission est définie comme suit :

- vérification de la concordance et des soldes des extraits de comptes,
- vérification qu'à chaque dépense corresponde une pièce justificative

- vérification des additions et imputations comptables.<sup>3</sup>

**e. Concierge – Ouvrier d'entretien :**

Rentrent dans ses attributions :

1. Contrôle du bon état des installations pour la protection contre l'incendie.
2. Entretien ordinaire des parties communes.
3. Contrôle de la circulation dans la copropriété.
4. Contrôle du bon ordre dans les zones de jeux et de sports.
5. Entretien des zones vertes.
6. Contrôle et soin du bon fonctionnement des services d'ébouage.
7. En cas d'absence des propriétaires réception d'envois postaux urgents.
8. Faire rapport au syndic de chaque effraction au présent règlement.

Le concierge ou l'ouvrier d'entretien peut exercer une autre profession dans la copropriété. Il ne reçoit d'ordre que du syndic pour autant que les deux fonctions de concierge et de syndic ne soient pas exercées par une seule et même personne. Il est engagé c'est à dire révocable par une décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité simple. Son salaire est fixé par l'Assemblée Générale.

### **Chapitre III : CHARGES & RECETTES - TRAVAUX - ASSURANCES.**

**Article 13. : Dommages.**

Les dommages causés du fait de l'immeuble dans les conditions de l'article 1386 du Code Civil sont supportés par les copropriétaires au prorata de leur part de propriété pour autant qu'il s'agisse de parties communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée.

Les copropriétaires assument, chacun dans la proportion définie ci-dessus, la responsabilité des conséquences d'actes dommageables, commis au préjudice d'un copropriétaire, par le syndic, ou toute autre personne autorisée à pénétrer dans la propriété pour le service de ce dernier.

**Article 14. : Charges**

Nul ne peut augmenter les charges communes pour son usage personnel sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

En tenant compte des trois parcelles exemptes à l'unanimité des voix par l'Assemblée Générale du vingt-sept mars mil neuf cent nonante-neuf (voir PV §3), la répartition se fera sur base de 325 - **trois cent vingt-cinq parcelles** - (trois parcelles exemptes pour aménagement particulier, voir PV 99/02 n° 36 du Conseil de copropriété du huit mai mil neuf cent nonante-neuf, et PV de l'AG du vingt-sept mars mil neuf cent nonante-neuf. Il s'agit des parcelles 325 - 326 - 291).

**Les charges sont classées en deux types :**

**Charges A**

Il s'agit des charges courantes d'entretien, de consommation et de jouissance du Parc: elles sont répartissables uniquement entre les parcelles occupées.

**Charges B**

Il s'agit des charges de maintenance et d'amélioration qui sont répartissables en toutes les parcelles non exemptées. Charges = 1/3 des charges des parcelles vides.

---

<sup>3</sup> Décision de l'assemblée générale du 26 mars 2011 (point 6).

Les propriétaires ne pourront pas se désister de leurs obligations d'intervenir dans les frais ou charges de la communauté. Cette obligation reste, même si l'usufruit est conféré à des tiers, ou si la propriété est louée. Les propriétaires sont cependant libres de récupérer les frais de ces derniers. Les propriétaires régleront leurs contributions dans les frais de la communauté par versement unique à la première demande du syndic, sauf si l'Assemblée Générale en décide autrement.

#### Fonds de réserve et fonds de roulement

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires pendant l'année en cours, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques récurrentes.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, (Grosses réparations, investissements programmés par l'assemblée générale)

#### Fonds de garantie

On entend par « fonds de garantie », la somme des garanties demandées lors de l'achat du terrain et destinés à garantir en partie la copropriété d'un manquement de paiement des charges. Ce montant sera restitué lors de la revente du terrain. Ce fonds pourra également servir de trésorerie temporaire pendant les quatre premiers mois de l'année. La trésorerie temporaire devra impérativement être rapatriée sur le Fonds de Garantie au plus tard le 1/7 de chaque année.

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve et un autre pour le fonds de garantie; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires

En cas de transmission de la propriété d'un lot

1°) le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2°) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à tous comptes dont les parties peuvent convenir entre elles au moment de la vente.

### **Article 15.**

Les réparations et autres travaux aux parties communes seront divisés en trois parties:

- a. les réparations urgentes,
- b. les réparations indispensables mais non urgentes,
- c. les travaux non indispensables.

Le syndic dispose d'un plein pouvoir pour exécuter sans autorisation les réparations urgentes telles que, par exemple, les réparations aux conduites d'eau et d'électricité, et plus généralement tout ce qui est d'usage essentiel pour permettre la jouissance normale des parties privatives (les réparations à la station d'épuration, ou de pompage sont également visées).

Il dispose du même pouvoir en ce qui concerne les parties privatives dès l'instant où une dégradation peut avoir une même répercussion.

Les autres réparations sont soumises à une décision du Conseil de copropriété ou de l'Assemblée Générale.

Pour les marchés et contrats d'un montant supérieur à 5.000 € une mise en concurrence est obligatoire sauf pour les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire.\*<sup>4</sup>,

---

<sup>4</sup> Décision de l'assemblée générale du 26 mars 2011 (point 9).

**Article 16**

Les recettes pouvant provenir des parties communes sont acquises à la copropriété.

**Article 17. : Assurances**

L'assurance relative à tout ce qui concerne la copropriété, le personnel engagé par l'association des copropriétaires, le recours de tiers et voisins, les accidents occasionnés par l'incendie, foudre, explosions, etc.... fera l'objet d'une police collective, laquelle sera souscrite collectivement par les copropriétaires qui donnent à cet effet mandat au syndic auprès d'une compagnie de son choix. Il en sera de même pour tous les risques contre lesquels l'Assemblée Générale jugera bon de l'assurer.

Chaque propriétaire privatif est tenu de s'assurer personnellement pour ses risques personnels. Lors de la prise en possession de son bien privatif, il devra présenter au syndic une preuve d'assurance montrant qu'une compagnie a couvert ses risques personnels.

L'Assemblée Générale détermine les risques à couvrir, notamment le recours contre voisin, les risques locatifs, la responsabilité des copropriétaires pour les accidents du syndic, des personnes chargées de l'exécution des travaux aux parties communes, etc.... En vertu du présent acte, les copropriétaires donnent mandat au syndic à l'effet de signer en leur nom tout document relatif aux assurances. Le syndic acquittera toutes primes relatives aux charges communes.

**Article 18. : Indemnités pour sinistres**

En cas de sinistre, les indemnités accordées en vertu des polices d'assurances collectives seront encaissées par le syndic, qui en effectuera le dépôt en banque conformément aux conditions déterminées par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale déterminera également l'affectation des indemnités.

Les indemnités accordées aux propriétaires privatifs en vertu de leurs polices individuelles devront être affectées par eux en premier lieu au déblai du terrain, et ensuite, s'ils le désirent, à la reconstruction ou au remplacement de la construction existante.

En cas de non déblaiement du terrain dans les 60 jours du sinistre, que le bien soit ou non assuré, le syndic notifiera au propriétaire sinistré, par pli recommandé, l'obligation qu'il a d'effectuer les travaux de déblaiement, lui signifiant qu'à défaut de ce faire dans un délai de 15 jours, le déblaiement se fera par les soins de la copropriété aux frais du propriétaire défaillant, augmenté d'une amende de 150 € sauf si une disposition légale ou juridique l'en empêche.

**Article 19. : Gestion et Impayés**

Les créances sont payables dans les délais fixés par l'Assemblée Générale et ou par le syndic, et toujours au plus tard pour le trente mai de l'année en cours.

A défaut de paiement des créances par un des copropriétaires, sans préjudice aux intérêts de retard, le syndic a le droit de lui réclamer, en plus des charges impayées, une indemnité d'une valeur équivalente au montant des créances réclamées. Cette indemnité sera versée au fonds de réserve. **Cette indemnité sera due dans tous les cas de non-paiement après le trente mai, sans besoin de mise en demeure.**

Le syndic peut apprécier les cas particuliers lui exposés. Tous les frais de recouvrement des sommes (rappels, recommandés, avocats, huissiers) seront entièrement à charge du défaillant.

## **CHAPITRE IV : JOUISSANCE DES BIENS ET VIE COMMUNE.**

### **Article 20. : Accès au Parc**

L'accès au parc est autorisé aux copropriétaires, aux locataires, à leurs connaissances, famille ou amis, et plus généralement à toute personne pouvant valablement se prévaloir du droit à une servitude de passage. Il est également accessible aux fournisseurs ou artisans. L'accès au parc est interdit aux véhicules dont le poids dépasse trois tonnes cinq cents kilos (3,5 tonnes), sauf autorisation du syndic. Il en est de même pour les colporteurs et propagandistes commerciaux.

### **Article 21. : Règlement d'ordre intérieur.**

Le règlement d'ordre intérieur est applicable à tous ceux qui se trouvent dans l'enceinte du parc. Ce règlement ne peut en aucun cas être modifié que par l'Assemblée Générale des copropriétaires délibérant à la majorité absolue des voix sauf les majorités spéciales prévues à l'article 10.

### **Article 22. : Aliénation et location des biens privés**

En cas d'aliénation d'un bien privé, le propriétaire fera mention dans l'acte d'aliénation que l'acquéreur a connaissance et reçu un exemplaire de l'acte de base ainsi que des décisions des assemblées générales. Il en est de même en cas de locations. Il fera également mention des frais de transmissions, tels que prévus à la section IX de l'acte de base.

### **Article 23. : Travaux et entretien**

Rien ne peut être changé à l'aspect extérieur des chalets ou caravanes résidentielles sans l'obtention d'un permis d'urbanisme. Toutes les réparations indispensables doivent être effectuées dans les délais normaux, et toujours dans un délai maximal de **SIX** mois.

Les travaux d'entretien sur les parcelles doivent être effectués par chaque copropriétaire, locataire ou usager des parcelles de manière telle que l'unité et l'harmonie du parc demeurent intactes. Les constructions ou implantations de caravanes résidentielles et abris de jardins, tombent sous les prescriptions de l'urbanisme et du permis de lotir. Le propriétaire des constructions fixes ou mobiles, doivent présenter le permis d'urbanisme au syndic à sa première demande.

Il en est de même pour l'implantation de piscines.

- A. Il est interdit de placer des caravanes qui, au moment du placement, ont un aspect vétuste ou ne présentent pas de garanties suffisantes de solidité. Chaque bâtiment doit être régulièrement entretenu et maintenu en état de fraîcheur de manière à ne pas nuire à l'ensemble. Il est strictement interdit de rattacher deux caravanes différentes pour n'en former qu'une seule, à moins que ceci ne soit prévu par le constructeur. Toute entrée d'une caravane **de plus de cinq ans** d'âge est interdite. Il en sera de même pour tout transfert à l'intérieur du Parc, d'une parcelle vers une autre.
- B. Les lots doivent être entourés d'une haie ou de sapins de maximum deux mètres. Ils doivent également être clôturés au moyen d'une clôture de maximum un mètre cinquante. En libérant la parcelle, après expiration d'un bail, les haies plantées, les sapins ou les clôtures ne peuvent être retirés, et restent propriété du bailleur sans indemnité.
- C. il est permis à tout propriétaire, locataire ou usager de faire des plantations sur sa parcelle. La hauteur de ces plantations ne pourra excéder 4 mètres et devra respecter le retrait latéral de 2 mètres.
- D. La culture de légumes sur l'entièreté de la parcelle n'est pas permise. L'exploitation d'un petit potager à usage privé reste tolérée.

- E. Les gazons ne peuvent pas être abandonnés dans un état inculte. Ils doivent être tondu au moins une fois par mois entre le premier avril et le premier octobre de chaque année. Le syndic peut faire tondre une parcelle non tondu depuis plus d'un mois, sans mise en demeure. Cette tonte se fera aux frais exclusifs du propriétaire de la parcelle non entretenue, avec minimum de quinze euros (25,00 €) (indexé). Il en sera de même pour l'entretien des haies. Les tontes se feront obligatoirement dans les heures prévues à cet effet, c'est-à-dire tous les jours de neuf heures à douze heures (9h00 à 12h00) et de quatorze heures à dix-neuf heures (14h00 à 19h00), sauf les dimanches et jours fériés où les tontes ne pourront se faire que de dix heures à douze heures (10h00 à 12h00). Ces restrictions d'heures ne sont pas valables pour le personnel d'entretien du Parc.
- F. Toute dérogation aux points A, B, C, D et E ne pourra se faire que par une autorisation écrite du syndic. Il est strictement interdit d'arracher ou d'abattre des arbres ou de couper des branches sur les parties communes. Il est strictement interdit de creuser afin de placer des fosses septiques ou des puits perdus sauf si le raccordement aux égouts est impossible. Dès l'instant où celui-ci est disponible, le raccordement y est obligatoire

### **Article 23A : Exploitants de misère**

Les sous-locations sont strictement interdites : un propriétaire de caravane qui n'est pas propriétaire du terrain ne peut en aucun cas louer sa caravane à l'année. Dans tous les autres cas, l'application du « permis de location » de la région wallonne sera appliquée à tous les bâtiments de moins de 28 m<sup>2</sup>.

### **Article 24. : Respect des parties communes**

Il est strictement interdit de changer, d'aménager ou d'enlever quoi que ce soit sur les parties communes. Toute personne demeurant au domaine est tenue d'entretenir sa parcelle et les alentours immédiats. Les parcelles communes et les bordures des voiries devant les parcelles privées, ainsi que les installations communes doivent être gardées dans un état de propreté absolu. Chaque propriétaire de parcelle est responsable de l'entretien de la zone se situant entre sa parcelle et la route. Il lui revient personnellement d'entretenir cette zone. Conformément aux décisions de l'Assemblée Générale du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-sept, chaque parcelle se trouvant sur les abords du Parc jouit de la zone verte bordant le domaine, mais l'entretien lui incombe. Aucune construction ne peut se faire sur cette zone.

Il s'agit des parcelles 26 à 41, 132, 133, 138, 139, 144, 145, 164, 165, 215 à 239, 254 à 268

### **Article 25. : Interdictions**

Hormis autorisation du syndic ou du conseil de copropriété, aucune enseigne ni indication de réclame ne peuvent être placées sur les chalets ou caravanes hormis les avis de ventes ou locations. Ces avis peuvent avoir les dimensions maximales de quarante centimètres multipliés par soixante centimètres (40 X 60 cm).

Cette restriction n'est pas valable pour le chalet 291 situé à l'entrée du domaine. Aucun avis d'ordre politique ou religieux ne peut être affiché.

Il est permis d'étendre du linge pour autant que ce soit à l'arrière du bâtiment, sur des séchoirs mobiles ou moulins à sécher. Il est strictement interdit de pendre du linge sur les clôtures.

**Il est strictement interdit de laisser des véhicules non immatriculés sur les parcelles privées.** Il est également strictement interdit de faire des travaux de carrosserie ou de remplacement de moteur. Il est interdit de placer des affiches A VENDRE sur les véhicules et les remorques, même si ces véhicules sont à l'intérieur des parcelles privées.

En cas d'infraction aux règles relatives aux véhicules, le Syndic ou le Conseil de copropriété pourra en informer l'Administration Communale de Froidchapelle ou la police compétente, afin de faire enlever les véhicules aux frais du contrevenants..

**Article 26. : Détritus**

Chaque propriétaire devra déposer ses ordures ménagères dans les containers prévus à cet effet et aux jours et heures à ce prévus par décision de l'AG, et devra se soumettre aux directives de la Commune de Froidchapelle en ce qui concerne les sacs utilisés. Aucun autre sac ne sera toléré sous peine de se voir appliquer une amende de 25€ par sac.

Les propriétaires sont priés de faire appliquer cette directive à leurs locataires.

L'amende sera réclamée au propriétaire, même si l'incivilité est imputable au locataire.

**Article 27. : Matières dangereuses**

Les objets dangereux, explosifs, inflammables, nuisibles ou malsains ne peuvent être apportés dans l'enceinte du Parc. Il est strictement interdit de faire usage des bâtiments pour des activités pouvant causer ou intensifier un incendie éventuel. Les cuves à mazout et pétrole sont tolérées si elles sont placées conformément aux normes. Elles seront non visibles de la route et peintes dans la même couleur que le bâtiment principal.

**Article 28. : Tranquillité**

Les usagers des parcelles sont tenus de gérer les biens en bon père de famille. Dans le parc, ils doivent respecter la moralité, observer la décence et l'imposer aux membres de leur famille, à leurs relations et visiteurs. Personne ne peut provoquer les autres usagers par sa conduite, son attitude ou ses propos.

Le plus grand silence doit régner entre vingt-deux heures et sept heures. Pendant cette période, la circulation dans le domaine sera strictement limitée aux résidents à l'exclusion de tout visiteur.

Le syndic pourra interdire l'accès au parc de tout véhicule bruyant ou considéré comme gênant.

L'usage des postes radio ou autres appareils de musique ne pourra déranger les usagers des parcelles.

Les appareils électriques devront être déparasités.

Le syndic et ou le conseil de copropriété pourra interdire l'accès au parc de tout véhicule bruyant étranger sauf l'opposition à cette décision émanant d'un copropriétaire qui doit recevoir cette visite et ce, après consultation d'un ou plusieurs membres du Conseil de copropriété.

**Article 29. : Eau - Électricité**

Aucun recours n'est admis en cas de rupture d'eau ou d'électricité contre qui que ce soit, à l'exception des sociétés distributrices. Le règlement de distribution d'eau est strictement d'application. Il est interdit aux propriétaires ou usagers d'apporter des modifications aux installations d'eau ou d'électricité.

**REGLEMENT DE FOURNITURE D'EAU - Parc LE BOSQUET 6440 FROIDCHAPELLE****1. DROIT AU RACCORDEMENT**

Toute personne titulaire d'un droit de propriété, d'usage, d'habitation, a droit au raccordement au réseau de la distribution de l'eau, dès lors que les conditions imposées par le syndic se trouvent respectées.

**2. DEMANDE DE PLACEMENT DE COMPTEUR**

La demande est introduite auprès du syndic, qui déterminera les modalités souhaitées pour les dimensions des cavettes et du type de compteur d'eau.

**3. MODALITES DE PAYEMENT**

Le prix du placement du raccordement et du compteur est payable par anticipation.

#### 4. ACCES AU RACCORDEMENT

L'utilisateur permet au syndic ou toute autre personne désignée par lui, d'accéder à tout moment, aisément et sans danger, au raccordement afin de relever le compteur ou d'en vérifier le bon fonctionnement ou l'état de l'installation. L'accès aux cavettes doit être libre en tout temps.

#### 5. PROTECTION CONTRE LE GEL

L'utilisateur est responsable des dégâts causés par le gel au compteur ou à l'installation. Il est également responsable de tous dégâts au compteur relatif à sa parcelle.

#### 6. MODIFICATION DU RACCORDEMENT

Lorsque le raccordement est modifié à la demande de l'utilisateur pour quelque motif que ce soit, les frais y relatifs sont exclusivement à sa charge. L'utilisateur ne peut modifier le raccordement sans l'autorisation écrite du syndic. En cas d'effraction (compteur modifié, cassé, retourné, déplombé, etc...), l'utilisateur est passible du paiement d'un montant forfaitaire de CINQ CENTS euros (500,00 €).

#### 7. RELEVÉ DES INDEX

Le relevé des index se fait par le syndic ou par toute autre personne désignée par lui. En cas d'impossibilité de relevé, l'utilisateur doit afficher sa consommation à la fenêtre de son bâtiment d'une manière visible. Ce relevé se fera au moins une fois l'an.

Le relevé sera effectué par une ou plusieurs personnes désignées par le syndic ou par le Conseil de copropriété en septembre de chaque année. Les compteurs devront être accessibles sans problème, à défaut de quoi une amende de 50 € sera appliquée au contrevenant pour le second passage, la contravention étant justifiée par une photo.

#### 8. CONSOMMATION FORFAITAIRE

A défaut de connaître l'index, le volume des consommations sera calculé d'une manière forfaitaire, sur base de la moyenne de consommation du Parc augmentée de vingt-cinq pour cent (25 %).

#### 9. CHANGEMENT DE PROPRIETAIRE

En cas de mutation de propriété, les parties doivent faire les relevés contradictoirement et en informer le syndic dans les quinze jours. A défaut, le propriétaire de la parcelle sera responsable des paiements.

#### 10. MODE ET DELAI DE PAYEMENTS DES CONSOMMATIONS

Les sommes dues en application des présentes conditions générales sont payables au bureau du syndic ou au compte de la copropriété.

Le paiement des factures doit être effectué en un seul versement dans les quinze jours de l'invitation à payer. Tout fractionnement doit être notifié par écrit et entraînera une majoration forfaitaire de dix pour cent (10 %) du montant de la facture. Dans tous les cas, le propriétaire de la parcelle reste responsable des paiements et devra effectuer le paiement en lieu et place de son locataire en cas de défaillance de celui-ci.

#### 11. RECLAMATIONS

Pour être recevable, toute réclamation doit être adressée par écrit dans les trente jours de la facturation. Elle ne suspend pas l'obligation de payer. Elle doit être adressée au syndic du domaine.

#### 12. INTERRUPTION DE FOURNITURE POUR DEFAUT DE PAIEMENT

En cas de non paiement, le syndic et le conseil de copropriété peuvent, après l'envoi d'une lettre recommandée, interrompre la fourniture de l'eau à l'utilisateur. Tous les frais relatifs à la coupure, la

remise après coupure et recommandé sont à charge exclusive du contrevenant

### **Article 30. : Fournisseurs et activités commerciales**

La vente de denrées et de boissons ne peut se faire qu'à des endroits y destinés. Sans l'autorisation écrite du syndic, il n'est pas permis d'exposer en vente ou de distribuer des marchandises sur le terrain. Toute activité commerciale ou artisanale est interdite sans l'autorisation écrite du syndic.

Toutefois, la pratique de certaines professions dans le parc est autorisée aux conditions suivantes :

- L'ouverture du « commerce » ne peut aucunement provoquer d'odeur, de nuisance sonore, ni d'insécurité pour le voisinage.
- La clientèle autre que celle du parc résidentiel le Bosquet doit impérativement stationner sur le parking à l'entrée du domaine.
- Aucune atteinte à l'environnement ni aucune pollution ne peut être induite.
- Cet accord n'est réservé que pour certaines pratiques (coiffure à domicile, infirmière, toilettage de chiens, covoiturage, services divers, épicerie avec denrées non périssables ou toute autre occupation agréée par le conseil de copropriété)
- Obtenir au préalable un accord écrit du conseil de copropriété.<sup>5</sup>
- Le chalet doit impérativement obtenir le permis d'urbanisme de la commune de Froidchapelle et donc respecter toutes les prescriptions urbanistiques du lotissement

Toutefois, le commerce de véhicules d'occasion sous toutes ses formes (exposition, entretien, vidange, réparation, démolition, découpage, discage, revente, etc...) est strictement interdit dans l'enceinte du domaine. A cet effet, tout véhicule doit être immatriculé.

Il est interdit de faire de la propagande pour quelque motif que ce soit. La distribution d'imprimés ou de dépliants n'est autorisée qu'avec l'autorisation du syndic. Il est encore interdit d'organiser des meetings sans l'accord du syndic.

### **Article 31. : Responsabilité civile des propriétaires**

En cas d'accident ou de dégradations causées aux installations du parc, le syndic devra en être immédiatement averti.

Les propriétaires de chalets ou de caravanes résidentielles sont responsables de tous dégâts causés aux autres propriétés privées ou communes, par eux, leurs employés, invités ou fournisseurs. Les réparations pourront être effectuées à leur frais par l'association des copropriétaires.

### **Article 32. : Animaux**

L'Assemblée Générale pourra se réserver le droit de publier une liste limitative des animaux tolérés. En sa séance du vingt-sept mars mil neuf cent nonante-neuf, l'Assemblée Générale a décidé d'interdire les chiens réputés comme dangereux, notamment les pitbulls, rottweilers américain staff, etc....

Le syndic et le conseil de copropriété peut exceptionnellement tolérer ces chiens pour raisons professionnelles. La détention de tous animaux non domestiques est strictement interdite; sont ici visés les animaux repris sous la dénomination NAC, tels que serpents, crocodiles et autres reptiles, mygales etc.... Il en est de même pour les animaux dérangeants et les animaux de ferme.

Les chiens sont admis dans les parties communes pour autant qu'ils soient tenus en laisse.

Il est strictement interdit de détenir plus de deux chiens par parcelle. Les chiens tumultueux ou dérangeants par leurs aboiements pourront être exclus du parc. Les détenteurs de chiens sont tenus de ramasser les excréments immédiatement sur les parties communes. Les animaux ne pourront en aucun

---

<sup>5</sup> Décision de l'assemblée générale du 15 mars 2008 (point15).

cas perturber la paix des habitants.

L'élevage d'animaux, même domestiques, est interdit.

Il est interdit de faire entrer dans l'enceinte du parc, des animaux sauvages, même dressés. Les propriétaires des animaux seront en tous cas responsables des dégâts occasionnés par leurs animaux, et devront être assurés en responsabilité civile familiale. Une attestation de cette assurance pourra être réclamée par le syndic.

### **Article 33. : Antennes de télévision**

Les antennes de TV sont admises pour autant que leur hauteur ne déprécie pas le paysage et n'incommodent pas les voisins. Le placement d'antenne de cible est interdite, sauf si elle ne dépasse pas de plus de cinquante centimètres (50 cm) les toits sur lesquels elles sont fixées. Le placement d'antenne parabolique est autorisé si elle se fait à plus de quatre mètres (4 m) de la route et qu'elle soit intégrée dans le paysage.

### **Article 34. : Circulation des véhicules**

Le code routier est d'application dans l'enceinte du domaine. La vitesse est limitée à dix kilomètres heures (10 KM/heure).

Le stationnement est strictement interdit le long des routes, sauf pour les véhicules d'entretien du domaine et pour les véhicules du syndic en mission. Les véhicules doivent être stationnés sur les parcelles ou sur les parkings. Le syndic pourra faire évacuer tout véhicule stationné en dehors des parcelles aux frais du propriétaire, et ce sans mise en demeure. Le simple fait d'avoir le véhicule mal stationné peut entraîner son évacuation par dépanneuse agréée. Il est interdit de circuler dans le domaine, l'usage des routes étant limité aux trajets nécessaires pour se rendre ou quitter sa parcelle.

Il est strictement interdit de klaxonner et de laisser tourner les moteurs inutilement.

Les véhicules se trouvant sur les parkings ou sur les parcelles privatives doivent être immatriculés.

### **Article 35. : Allumage de feux**

Aucun feu ne peut être allumé sur les parcelles. Les barbecues sont autorisés dans des appareils construits à cet effet et pourvu que ceux-ci soient utilisés sous un contrôle permanent et aux risques et périls de l'utilisateur.

Il est interdit de jeter des mégots de cigares ou de cigarettes.

Les barbecues ne peuvent se trouver à moins de quatre mètres des limites des parcelles.

### **Article 36. : Jeux & Sports**

Les jeux et sports peuvent uniquement être pratiqués dans les zones prévues. Les parents veilleront scrupuleusement à ce que leurs enfants respectent cette règle, ce dont ils sont responsables. Le syndic et la copropriété ne seront en aucun cas responsables des accidents qui surviendraient lors des jeux ou des sports.

### **Article 37. : Sanitaires et Système d'égouts**

Le raccordement au système d'égouts de chaque bâtiment est obligatoire. Le placement et l'utilisation de fosses septiques ou puits perdus sont interdits sauf si le raccordement aux égouts est impossible. Les raccordements au système d'égouts se feront aux frais du propriétaire sous la surveillance et approbation du syndic.

Les eaux usées sont épurées dans une station d'épuration.

Il est strictement interdit de vider dans les égouts et les cuvettes de WC un des produits suivants :

- A. Huiles minérales de graissage (huiles de voiture), ainsi que les huiles de graisse de ménage (huiles et graisses de friteuses)
- B. Détergeant en état concentré et eau de javel
- C. Produits antibiotiques et antiseptiques (teinture d'iode, alcool iodé, ...)
- D. Produits pour développement de photos.
- E. Produits non absorbables par la station d'épuration (serviettes hygiéniques, déchets de ciment, peinture etc...)

En cas d'infraction à ce qui précède, le propriétaire de la parcelle concernée sera tenu de payer le coût des réparations, sans préjudice à tous dommages et intérêts et d'amendes éventuels.

Le domaine ne possède pas d'installation sanitaire commune. Chaque caravane résidentielle ou chalet doit posséder sa propre installation sanitaire.

### **Article 38. : Armes à feu**

L'usage d'armes à feu, carabines pneumatiques et revolvers pneumatiques sont strictement interdits dans l'enceinte du parc. La détention de telles armes n'est autorisée que moyennant stricte observation des règlements légaux en vigueur.

Le détenteur est tenu de présenter au syndic, à sa première demande, le document légal de détention.

L'usage de pétards est strictement interdit dans l'enceinte du domaine.

Afin que nul ne puisse en ignorer le contenu, les articles 25 à 38 sont résumés comme suit, et seront affichés aux valves du domaine. Ils constituent le " REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU PARC ".

### **Rappel de certains points du PV de l' AGO du 26 mars 2011 :**

**Point 7 : Le délai d'inscription pour mettre les points à l'ordre du jour est fixé au 15 février de chaque année. (Voté à l'unanimité des voix).**

**Point 9 : L'assemblée fixe le montant minimum des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (conformément à l' art 577-7 §1 d) à cinq mille €. Au delà de ce montant le syndic devra demander au moins trois devis. (Voté à l'unanimité des voix)**

**Point 10 : L'assemblée décide de fixer la date des assemblées générales dans la période suivante ; la 2° ou 3° semaine du mois de mars. 'sauf impossibilité de salle) (Voté à l'unanimité des voix).**

**La mission demandée au vérificateur aux comptes est fixée par le point 6 de l' AGO du 23/03/2013.**

## RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (Résumé)

Le présent règlement est obligatoire pour tous les occupants et visiteurs du Parc.

1. Les parties communes et notamment les voiries doivent rester libres en tout temps. Il est interdit de stationner un véhicule sur les routes. Les véhicules doivent stationner sur les parcelles ou au parking.
  2. Il est interdit de pendre du linge en bordure de route.
  3. Les chiens doivent toujours être tenus en laisse. Les propriétaires seront également tenus de ramasser les excréments de leurs chiens.
  4. Si un animal est dérangeant en raison de son bruit, de son odeur ou pour quelque autre raison, l'autorisation de détention de l'animal dans le parc (y compris sur la parcelle privative) peut être retirée par décision de l'assemblée générale. Il est interdit de détenir plus de deux chiens par parcelle.
  5. Il est interdit de faire de la publicité dans l'enceinte du parc hormis les affiches de ventes ou locations qui auront un format maximum de 60X40. Les drapeaux publicitaires sont interdits.
  6. Le code de la route est strictement d'application dans tout le parc. La vitesse est limitée à 10 KM/heure. L'accès sur les routes ne peut se faire que pour se rendre vers sa parcelle ou vers sa sortie. Les véhicules de plus de 3,5 tonnes n'ont accès qu'avec autorisation préalable et spéciale du syndic.
  7. Les ordures doivent être déposées dans les containers destinés à cet effet. Elles ne peuvent jamais être visibles de la route lorsqu'elles se trouvent sur les parcelles.
  8. L'utilisation de pétards, armes à feu ou à air ou objets similaires est interdit dans le parc.
  9. Les parcelles doivent être maintenues constamment dans un état de propreté qui ne peut nuire à l'aspect général du parc. Elles ne peuvent jamais être encombrées d'objets autres que du mobilier de jardin ou assimilé. Il est interdit de laisser des véhicules non immatriculés sur les parcelles. Les parcelles doivent être régulièrement tondues et doivent être clôturées d'une haie vive telle que prévue dans l'acte de base. Chaque occupant veillera à entretenir les abords de sa parcelle.
- 9.Bis** Les frais et amendes en cas de non respect du règlement d'ordre intérieur concernant les parcelles délabrées et non entretenues ainsi que pour les déversements interdits dans le bas du domaine et près des dépôts aux P.A.V sont fixés comme suit:  
 Recommandé: 15€ (frais) \* Amende: 200 € \*Astreinte = Indemnité journalière jusqu'à remise en conformité et après recommandé: 15 € / jour \* Transmission du dossier à l'avocat : 175€ (frais). Les amendes et indemnités journalières seront placées sur le fonds de réserve. (Voir Point 10 du PV de l'AGO du 4/10/2020.
10. L'usage des tondeuses et des machines-outils est autorisé tous les jours de 9H00 à 12H00 et de 14h00 à 19h00, sauf les dimanches et jours fériés de 10h00 à 12H00.
  11. Le plus grand silence doit régner entre 22H et 7H. Pendant cette période l'usage des véhicules est strictement interdit sauf pour se rendre à l'extérieur du domaine ou pour y rentrer.
  12. Le syndic peut interdire l'accès de tout véhicule sans échappement ou à échappement libre ou défectueux, ou à tout véhicule considéré comme gênant. L'usage des cyclomoteurs et moto est strictement limité.
  13. Les caravanes tractables, les auvents et les tentes de camping sont strictement interdits sur les parcelles privatives.
  14. Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les propriétaires et/ou occupants se conformeront aux usages existants dans une copropriété bien entretenue, ainsi qu'à l'acte de base du Bosquet.
  15. Chaque occupant est personnellement responsable de sa cavette d'eau, y compris de son compteur. Il est tenu d'entretenir et de protéger les robinets d'arrêt et de purge, ainsi que son compteur contre le gel. En cas de défectuosité il remplacera les robinets et compteur à ses frais et restera responsable des fuites éventuelles.
  16. Chaque occupant est tenu de faire respecter le présent règlement à ses invités ainsi qu'à ses locataires

dont il reste responsable.

17. Les interdictions suivantes reprises dans les clauses spécifiques de l'Acte de Base sont de stricte interprétation :

Il est strictement interdit de vider dans les égouts et les cuvettes de WC un des produits suivants :

- a- Huiles minérales de graissage (huiles de voiture), ainsi que les huiles de graisse de ménage (huiles et graisses de friteuses)
- b- Détergeant en état concentré et eau de javel
- c- Produits antibiotiques et antiseptiques (teinture d'iode, alcool iodé, ...)
- d- Produits pour développement de photos.
- e- Produits non absorbables par la station d'épuration (serviettes hygiéniques, déchets de ciment, peinture etc...)

En cas d'infraction à ce qui précède, le propriétaire de la parcelle concernée sera tenu de payer le coût des réparations, sans préjudice à tous dommages et intérêts et d'amendes éventuels.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 39. : Sanctions**

Sans préjudice des sanctions spécifiques au présent règlement, le syndic peut toujours en cas d'inobservation de leurs obligations par les propriétaires et après mise en demeure, faire couper à leurs frais l'eau et l'électricité dans les normes légales.

Le syndic est autorisé en vertu du présent acte de base à faire enlever tout véhicule mal stationné, alors même qu'il ne gêne pas la circulation. Le syndic est également autorisé en vertu du présent acte de base à faire enlever tout véhicule non immatriculé, même s'il se trouve dans une parcelle privée.

Ces enlèvements seront effectués aux frais du propriétaire de la parcelle, lequel ne pourra pas se désister de cette obligation, même si l'incivilité est due à son locataire.

### **Article 40. : Recouvrement des sommes dues**

Tout paiement dû à la copropriété à titre de provision, indemnité, amendes, frais et charges et qui n'est pas effectué dans les délais prévus, sera, à dater de la mise en demeure du débiteur, majoré d'un intérêt calculé au taux d'intérêt bancaire majoré de deux pour cent. Les frais de recouvrement seront également supportés par le défaillant.

En vertu de l'article 19 du présent acte de base, le syndic peut également doubler les sommes impayées en plus des frais et intérêts.

Le syndic peut, comme la loi l'autorise, poursuivre toute personne ayant une dette à la copropriété.

En cas d'aliénation d'une propriété, (vente de terrain, vente d'une caravane résidentielle ou vente d'un chalet), le propriétaire doit impérativement en aviser le syndic.

Le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées. Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire

entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Aucune caravane résidentielle, mobil home ou chalet, ne peut quitter le domaine ou changer d'emplacement à l'intérieur du domaine sans que l'entièreté des charges soient payées.

Les sanctions prévues au règlement et fourniture d'eau restent d'application.

Toute entrée ou déplacement intérieur de caravane résidentielle de plus de cinq ans d'âge est interdite s

En cas de non-paiement des sommes dues à l'association des copropriétaires, le propriétaire vendeur donne par la présente autorisation au syndic de mettre en vente publique sa caravane résidentielle. Les sommes provenant de cette vente seront liquidées comme suit et dans l'ordre suivant: payer les frais de vente, payer les sommes dues à l'association des copropriétaires et rembourser le solde au propriétaire vendeur.

#### **Article 41.**

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en réfèrent à la loi, aux usages, sinon à l'avis de l'Assemblée générale à laquelle la question sera soumise.

#### **Article 42. : Conflits**

Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic ou un membre du Conseil de copropriété sera soumis à l'appréciation de l'Assemblée Générale des copropriétaires, qui statuera définitivement.

Tout qui ne se conformerait pas aux décisions de l'Assemblée Générale sera passible de dommages et intérêts à déterminer par le juge compétent sur la requête de la partie la plus diligente.

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

#### **Certificat d'état civil**

Le notaire soussigné certifie l'état civil des copropriétaires du Domaine, tels que figurant à la liste ci-annexée.

#### **Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties comparantes ainsi que l'ensemble des copropriétaires élisent domicile au siège social de l'Association des Copropriétaires du Parc Résidentiel " Le Bosquet ", à Froidchapelle.