

Association des copropriétaires « Les Glaceries »
ayant son siège à 5060 Sambreville (Auvélais), Rue des Glaces Nationales, 169

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- Les missions du syndic – du Conseil de Copropriété et du commissaire aux comptes
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- Les dispositions relatives à la vie quotidienne de l'association des copropriétaires

I/ L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 1^{er} – Dénomination – siège – personnalité juridique - composition

§ 1^{er}. L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires Les Glaceries », sise à 5060 Sambreville (Auvélais), Rue des Glaces Nationales, 169. Elle a son siège dans l'immeuble.

§ 2. L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont remplies :

- la naissance de l'indivision ;
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques. Cette formalité sera accomplie par le notaire soussigné.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. En revanche, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

§ 3. Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

§ 4. Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de l'association.

Article 2 – Patrimoine de l'association

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

Elle ne peut donc être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi de parties communes.

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que tous éléments décoratifs ou utilitaires tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 3 – Objet social

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 4 – Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire proportionnellement à sa quote-part utilisée pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Article 5 – Action en justice

a) Par l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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.

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.

b) Par un copropriétaire.

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.

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant.

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Article 6 – Dissolution - liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Son siège social demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 §1 et 57 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription de l'acte de clôture.

II/ ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES : L'ASSEMBLEE GENERALE - LE SYNDIC – LE CONSEIL DE COPROPRIETE.

SECTION PREMIERE - ASSEMBLEE GENERALE

Article 7 - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire ou occupant, et ce dans le respect des présents statuts.

Sous cette réserve, l'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des propriétaires dans l'immeuble. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

Ses décisions régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris ceux qui sont absents ou qui s'opposent aux décisions, dans les conditions prévues ci-après.

L'assemblée générale réunit tous les propriétaires indistinctement.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 8 – Assemblée générale ordinaire – extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de juin à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Elle se tient en français.

I) CONVOCATIONS

a) Principes

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** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 577-9 §§ 3 et 4 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

b) Délais et mode d'envoi

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

f) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

II) Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires et, le cas échéant, du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois,

compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Article 9 – Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

Article 10 – Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 11 – Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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 dix pour cent 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 12 – Quorum - majorité

a) Droit de vote

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

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.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle, ou prestant des services pour son compte, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Sauf dispositions plus rigoureuses du présent règlement ou de la loi, une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ne peut délibérer valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et si les copropriétaires présents ou représentés possèdent ensemble au moins la moitié des parts de copropriété.

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

Article 13 – Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des deux/tiers** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

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° du Code civil ;

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° du Code civil ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 ;
g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 577-7 du Code civil.

i) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

Il est statué 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.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

3° Considérations pratiques

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

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

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

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

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

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

Article 14 – Vote 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.

Article 15 – Procès-verbaux - Consultation

Sauf procès-verbal établi par notaire, le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 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, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

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

SECTION DEUX – COMMUNAUTE DE CHARGES PARTICULIERES

Article 16 - Statut et organisation

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

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

SECTION TROIS - SYNDIC

Article 17 - Nomination

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

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à 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.

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Tenant compte de la complexité de la Copropriété, le syndic sera un professionnel et valablement inscrit au tableau de l'Institut Professionnels des Agents Immobiliers (I.P.I).

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

Article 18 – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic dé signé par jugement.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 19 – Publicité

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

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

Cet extrait est affiché à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Article 20 – Responsabilité – Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 21 – Mission du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande.

2° de rédiger les procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale, de les transmettre aux copropriétaires et, le cas échéant, aux autres syndics, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, § 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale.

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;

- la garde des archives intéressant la copropriété ;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres et autres parties communes.

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants ; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;

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 ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

6° de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes ; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires ; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil.

8° 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.

9° 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.

10° 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.

11° 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 et, notamment, par un site Internet.

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi.

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

15° 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.

16° 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 au bureau de sécurité juridique, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires.

17° 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.

18° 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 de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

19° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

20° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et cætera.

Le syndic dispose donc du pouvoir de représenter l'Association des Copropriétaires à tout acte authentique, en ce compris tout acte soumis à la formalité hypothécaire, tel que transcription et radiation.

21° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de copropriété.

22° d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

23° donner connaissance des décisions de l'assemblée générale au nouveau propriétaire d'un lot, sur la demande de ce dernier.

24° de gérer aux mieux les parties communes de l'immeuble tenant compte des spécificités de celui-ci.

25° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

Article 22 - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le 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.

Article 23 – Démission – Fin de mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

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

SECTION QUATRE - CONSEIL DE COPROPRIETE

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

SECTION CINQ – COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

Ce dernier surveille et examine les comptes du syndic, résout avec lui toutes les questions importantes à cet égard et transmet rapport à l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes vérifie l'exactitude des comptes annuels en vue de certifier que ceux-ci sont réguliers, sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de l'association à la fin de cet exercice.

Il a pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de l'association et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur.

Il vérifie également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par le syndic, et dans les documents adressés aux copropriétaires.

Le commissaire aux comptes se voit attribuer de larges pouvoirs d'investigation, impliquant notamment que le syndic lui donne accès à tous documents, puisse être requis par lui de demander des confirmations à des tiers, et lui remette non seulement les comptes annuels, mais aussi des situations intermédiaires.

Le commissaire aux comptes aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

III/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Chaque occupant d'un lot aspire, en principe, à y exploiter sereinement et à exercer toutes les activités projetées dans une relation de bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique du « **bon père de famille** ».

La vie en communauté exige également de chacun le respect de certaines règles de principe dont le copropriétaire trouve ci-dessous la nomenclature.

Afin d'assurer le respect de l'ensemble de ces règles, le syndic pourra s'entourer des compétences externes requises.

Article 24 – Accès au site des Glaceries

Le site est accessible par deux entrées principales, l'entrée « Accueil » et l'entrée « Camions ». L'entrée « Camions » est exclusivement réservée au passage de transports exceptionnels. Les copropriétaires concernés disposent des codes d'accès.

L'entrée « Accueil » peut être gérée de façon modulable, elle est actuellement ouverte dans les heures de journée et fermée la nuit et le week-end. Tous les copropriétaires disposent du code d'accès.

Aux deux entrées du site, une limitation de la vitesse des véhicules est fixée à 5km/h et un casse-vitesse est installé.

La circulation sur le site s'effectue par les voiries intérieures.

- Chaque copropriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit ou payant s'engage à veiller à respecter le code de la route, à entrer sur le site au pas d'homme et à ne pas faire circuler de véhicules sur le site à une vitesse de plus de 30 km/heure.

- La charge maximum des véhicules ne pourra dépasser 40 tonnes.

- Il est interdit de garer quelque véhicule que ce soit sur les voiries intérieures.

- Le site est privé et son accès est par conséquent interdit à toute personne non autorisée (commerçant ambulant, promeneurs, etc.).

- Etant donné que beaucoup de personnes étrangères peuvent aisément s'introduire sur le site, il appartient à chaque copropriétaire/occupant d'aviser le syndic de la présence de personne(s) suspecte(s).

- Les copropriétaires, locataires ou occupants veilleront à ne confier les codes d'accès au site qu'à des personnes dûment autorisées et mandatées par leurs soins, dans les cas où ces personnes doivent disposer d'un accès régulier au site en-dehors des heures d'ouverture. Lors de la remise des codes d'accès, les copropriétaires insisteront sur l'interdiction formelle de partager ces codes avec quelque personne que ce soit, en prenant bien en compte que ces codes d'accès ne sont pas fréquemment modifiés et qu'ils contribuent à la sécurité des biens de chacun sur le site.

- Chaque copropriétaire/occupant est responsable de l'application de ces principes par l'ensemble des personnes accédant au site pour leur compte et supporte les conséquences éventuelles liées à leur non-respect.

- Toute dégradation commise aux parties communes du site dont entre autres à la voirie sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports, à charge pour lui d'en reporter les frais sur ses visiteurs, ses occupants ou ses sous-traitants.

Article 25 - Accès aux lots

Les copropriétaires et/ou les occupants doivent donner accès au syndic, au travers de leur lot privé, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyage des parties et /ou infrastructures communes présentes dans le lot ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des conduites et câbles privés, si leur examen est jugé nécessaire. Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations exécutées aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

Les copropriétaires et/ou les occupants doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif auprès du syndic et autorisent ce dernier ou toute personne autorisée par lui à pouvoir accéder dans les lots privatifs en cas d'urgence sans en informer les copropriétaires et/ou les occupants au préalable. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées ou imposées et quelle qu'en soit leur nature.

Article 26 - Propreté générale du site

Il est strictement interdit de déposer des immondices, des emballages perdus, des déchets de construction ou quel qu'autre déchet que ce soit sur ou au voisinage des voiries intérieures ou encore sur quelque zone du site que ce soit.

Les nouveaux copropriétaires veilleront à la propreté des terrains leur appartenant.

Article 27 - Evacuation des déchets

Il n'existe pas de gestion commune de collecte des déchets sur le site des Glaceries.

Chaque copropriétaire/occupant est responsable de la gestion de ses déchets dans le strict respect des législations en vigueur et l'organise en respectant en outre les dispositions suivantes.

Il est interdit de déposer des déchets sur le sol à quel qu'endroit que ce soit sur le site des Glaceries ; les déchets ne pourront être déposés que dans des containers appropriés.

Les containers utilisés ne pourront être placés sur les voiries intérieures, ils devront être rangés dans les parties privatives et être identifiables

Les containers devront être étanches, fermés et ne pourront déborder ; chaque copropriétaire doit veiller à éviter la dispersion de déchets sur le site des Glaceries.

Les déchets dangereux devront faire l'objet d'une attention particulière et être évacués dans des délais raisonnables.

Dans le cas de travaux, si le copropriétaire ou son entrepreneur estime nécessaire d'occuper une partie des voiries intérieures, que ce soit pour la mise en place d'un container à déchets ou pour la pose d'un échafaudage ou le déplacement d'une nacelle ou pour tout autre besoin, le copropriétaire en demandera l'autorisation préalable au syndic et lui soumettra son plan de sécurisation de la zone et tous les détails de l'intervention.

Article 28 - Aspect général du site

Les travaux de peinture éventuels ou de réfection aux façades, y compris l'installation et l'entretien des châssis et volets, devront être exécutés selon les recommandations d'harmonie générale du site définies par l'assemblée générale.

Ces travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du site, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver au site sa tenue de bon soin et entretien.

Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs lots privatifs.

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

Les boîtes aux lettres situées à l'entrée du site, doivent être identifiées par une signalisation dûment agréée par le syndic.

Les copropriétaires et occupants pourront mettre devant leur bâtiment tout enseigne pour autant qu'elle ne soit pas de nature à réduire la visibilité d'autres bâtiments. Ils s'engagent à déposer au préalable un projet auprès du syndic.

Les indications des entreprises se feront à quelques endroits du site et à partir de plaques standardisées dont le modèle sera à convenir par l'assemblée générale.

Dès l'installation de ces signalisations, toute signalisation et/ou enseigne qui aurait été installée par des copropriétaires, en contravention de ce qui précède, sera retirée à ses soins et à ses frais dans les 30 jours.

Sous réserve de ce qui est dit au sujet des enseignes, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages sauf dérogation à recevoir de l'assemblée générale.

Toute publicité non autorisée qui aurait été installée par des copropriétaires sera retirée à ses soins et à ses frais dans les 30 jours.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 29 - Entretien des terrains et espaces verts privés

Chaque nouveau copropriétaire ou occupant est responsable de l'entretien de ses terrains et espaces verts privés. Cet entretien concerne à titre d'exemple la taille des arbres et arbustes, la tonte des pelouses, l'arrachage des plantes non désirées, les avaloirs privés, les descentes d'eau privées, les clôtures, haies ou murs privés, cette liste n'est pas exhaustive.

Il effectue les entretiens en temps utile et de manière régulière, de façon à conserver au site sa tenue de bon soin et entretien.

Il est responsable des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privées de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de son lot privé.

En période hivernale, chaque nouveau copropriétaire est responsable de la sécurité sur son lot privé. Il est rappelé qu'il n'existe pas d'organisation de déneigement ou de salage des voiries intérieures du site des glacières.

Article 30 - Appel au personnel de la copropriété

Le personnel de la Copropriété est au service de l'association des copropriétaires mais sous la direction exclusive du syndic et suit un plan de travail établi.

Il ne peut exécuter aucuns travaux d'ordre privé sans une autorisation du syndic.

Seul, le syndic ou son délégué est habilité à donner des instructions au personnel engagé par la Copropriété

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

Article 31 - Occupation parties privées :

Les lots privés sont destinés exclusivement à un usage industriel (type V) tel que décrit aux annexes 1 et 2 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Ils ne pourront pas servir d'habitation.

Les nouveaux copropriétaires et occupants devront respecter toutes les normes et législations relatives à l'utilisation de moteurs, de machines, d'appareils et autres installations.

Pour le cas où une assurance contre l'incendie et les périls connexes serait souscrite de manière collective par l'association des copropriétaires, l'activité développée dans chacun des lots privés devra se conformer aux prescriptions dudit contrat d'assurance, dont un exemplaire pourra être obtenu auprès du syndic.

Chaque nouveau copropriétaire ou occupant doit soumettre au syndic une fois par an, à l'échéance et suivant les modalités fixées par l'assemblée générale, une déclaration de ses activités et des produits dangereux stockés dans son lot, en en répertoriant la nature, la quantité et le risque ainsi que leur mode de stockage. Le syndic en tiendra un registre permanent à destination notamment mais non exclusivement de la compagnie d'assurances.

En cas d'entrée exceptionnelle sur le site de produits dangereux en quantité significative, le nouveau copropriétaire ou occupant en avertira préalablement le syndic en lui fournissant les mesures de prévention mises en place avant stockage.

En aucun cas, le copropriétaire ou occupant ne pourra réaliser d'ancrage dans les murs mitoyens (murs RF) et/ou sur la structure portante du bâtiment, ni appuyer ses installations contre les murs mitoyens et/ou la structure du bâtiment.

Article 32 - Traitement des eaux usées

Chaque copropriétaire et/ou occupant est responsable de la qualité des eaux usées qu'il déverse dans l'égout privé de la copropriété.

Il respectera la législation en vigueur par la mise en place des dispositifs adéquats de traitement de ses eaux usées ; il peut s'agir par exemple de séparateurs d'hydrocarbure, de séparateur de graisse, de fosses septiques ou de fosses toutes eaux, de déboueurs.

En cas de pollution détectée en aval du réseau d'égouttage, le syndic pourra accéder aux installations privées afin de réaliser des prélèvements et déterminer, avec ou sans le concours des autorités publiques, à l'origine de la pollution. Le principe du « pollueur/payeur » est d'application.

Les copropriétaires soumis au régime des eaux usées industrielles se soumettront à la législation en vigueur et remettront leur déclaration annuelle de déversement des eaux usées au syndic, suivant les prescriptions du règlement de copropriété. Tout manquement à cet égard sera

rapporté à l'autorité publique concernée, après une seule mise en demeure de la part du syndic au copropriétaire concerné.

Article 33 - Conformité des installations et activités privatives

Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants doivent en tout temps disposer de certificats de conformité de leurs installations privatives et des permis nécessaires à leurs activités.

Il est notamment rappelé que l'alimentation électrique d'un lot privatif doit faire l'objet d'un contrat de raccordement entre l'Association des copropriétaires et le nouveau copropriétaire. Suivant les exigences de la législation, chaque nouveau copropriétaire devra faire vérifier périodiquement son installation électrique par un organisme agréé et en remettre le certificat de conformité au syndic.

Il est également rappelé que les mesures de prévention incendie doivent être approuvées par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre ou par toute autre autorité, dont le rapport de conformité doit être remis au syndic.

Si leurs activités nécessitent un permis d'environnement, les nouveaux copropriétaires et /ou occupants en remettront une copie complète au syndic.

Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants sont tenus de se conformer à toutes dispositions actuelles ou à venir qui résultent d'une réglementation ou de prescriptions imposées par les services de prévention de la zone de secours du Val de Sambre ou par la compagnie d'assurance.

L'usage des ponts roulants est soumis à leur contrôle périodique par un organisme agréé, les rapports de ces derniers seront transmis au syndic à première demande.

Les installations de chauffage doivent notamment répondre aux exigences suivantes.

Les chauffages mobiles sont interdits. Les nouveaux propriétaires doivent placer un chauffage conforme soit via des aérothermes au gaz, soit via des générateurs à air chaud au gaz ou au mazout, soit via des chaufferies compartimentées par parois REI 60 et portes EI30, conformément à l'article 52.7 du RGPT.

Le brûler de la chaudière au mazout ou du générateur d'air chaud au mazout doit être protégé au moyen d'une installation d'extinction à poudre automatique. L'installation d'extinction doit être fixée dans le sol.

L'alimentation électrique de la pompe à mazout doit être déviée via le contact auxiliaire afin d'interrompre l'apport en combustible lors de l'extinction d'un incendie.

L'alimentation en gaz du brûleur est coupée par une soupape électromagnétique obturée par un détecteur de gaz.

Les générateurs à air chaud doivent être équipés de protections mécaniques à un mètre de distance de l'appareil.

L'appareil fait l'objet d'un contrat d'entretien avec révision annuelle.

L'entreposage de matières combustibles est interdit à moins de dix mètres des bâtiments.

Permis de feu

Lors de travaux de soudure, de meulage ou d'autres travaux à feu ou flammes nus ou encore à point chaud, le « permis de feu » doit être appliqué de manière stricte.

Cette approche permet d'éviter de manière préventive des situations dangereuses qui pourraient survenir pendant les travaux concernés.

Le permis de feu doit être rédigé tant pour les travaux effectués par le personnel interne que pour ceux réalisés par des tiers, sauf sur les sites où des travaux de réparation ordinaires sont effectués (atelier de maintenance ou d'entretien).

Le permis de feu implique notamment qu'avant l'entame des travaux, le responsable et l'exécutant complètent et signent un formulaire dans lequel sont consignées les mesures de sécurité qui doivent être prises en considération. Ce formulaire peut être est fourni par les compagnies d'assurance.

Dévidoirs muraux

Les lots doivent au moins être protégés par un réseau de dévidoirs muraux à alimentation axiale, de manière que chaque point du compartiment puisse être atteint par le jet d'une lance (20 ou 30 mètres en fonction du type de dévidoir).

Chaque dévidoir sera équipé d'un demi-raccord symétrique D.S.P. 45 mm.

Installation suivant norme NBN EN 671-1 et maintenance suivant norme NBN EN 671-3.

Il est conféré au syndic un mandat irrévocable l'autorisant par toutes voies de droit et après une mise en demeure de 15 jours restée sans suite utile, de faire arrêter les activités d'un nouveau propriétaire et/ou occupant, le cas échéant par une coupure de l'alimentation électrique, tant que ce dernier ne dispose pas des documents et autorisations décrites ci-dessus.

Article 34 - Travaux de rénovation dans les lots privés :

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

Le propriétaire ne peut réaliser aucune intervention sur la structure du bâtiment qui est partie commune ou sur les murs mitoyens (murs RF). Si tel devait tout de même être le cas pour l'installation de nouveaux volet, porte, châssis, cheminée ou exutoire par exemple, il devrait en avoir au préalable obtenu l'autorisation formelle de la part du syndic. Il en va de même si le propriétaire estime nécessaire de fixer de nouveaux éléments sur la structure du bâtiment,

Le nouveau copropriétaire ne peut pas faire usage pour son usage privatif des chemins de câbles communs contenant des infrastructures communes.

Lorsqu'un nouveau copropriétaire envisage de procéder à de lourdes transformations dans son lot, **il doit impérativement en aviser le syndic au préalable par écrit.**

Sans pour autant assumer quelque responsabilité que ce soit quant aux travaux à réaliser et à leurs conséquences, ce dernier notifiera les précautions à prendre et les consignes à respecter, il pourra en interdire la réalisation sur base motivée.

En cas de nuisance générée par les travaux, le nouveau copropriétaire veillera à en minimiser l'intensité et informera les voisins impactés.

Le nouveau copropriétaire est entièrement responsable des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privatives du bâtiment, en cours et par suite de ses travaux réalisés.

Article 35 - Conditions de location

Les lots privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes physiques ou morales honorables et solvables.

Les mêmes obligations doivent être respectées par le locataire, en cas de sous-location ou de cession de bail, si celles-ci sont autorisées par le contrat de bail.

Les copropriétaires doivent imposer à leurs occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et occupants. Le syndic pourra en exiger production.

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

Une copie du présent règlement devra être annexée à tout contrat de bail ou d'occupation. Les locataires ou occupants s'engagent à faire usage des lieux dans le respect strict de l'affectation définie et enregistrée auprès du syndic conformément aux prescriptions du présent règlement.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée générale des copropriétaires, mais aux risques et périls du copropriétaire restant en défaut.

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

Article 36 - Plan de prévention

Il n'existe pas de plan de prévention pour l'ensemble du site des Glaceries.

L'assemblée des copropriétaires établira un plan de prévention en fonction des activités des copropriétaires et suivant les législations en la matière. Il comprendra notamment la mesures à prendre notamment en cas d'accidents graves, d'incendie, de pollution, d'alerte nucléaires.

A titre de mesures immédiates, voici ci-dessous les numéros d'urgence à contacter dans ces cas particuliers :

1. Contacts d'urgence de la copropriété : numéro syndic / numéro technicien
2. Accidents graves : 112
3. Incendie : 112
4. Pollution : 112
5. Alerte nucléaire : contact technique copropriété et point de ralliement à définir pour accès aux pilules d'iode en stock sur le site.

Article 37 - Consignes de sécurité

Il est recommandé de ne pas fumer à l'intérieur des bâtiments

Pendant des absences prolongées, les copropriétaires et/ou occupants veilleront à fermer les vannes privatives des arrivées d'eau de ville et à éviter le gel dans les canalisations d'eau de ville et d'eau incendie.

Les nouveaux copropriétaires et/ou occupants feront réparer les vannes privatives dès qu'elles deviennent défectueuses.

Il est conseillé de faire vérifier les vannes ou autres tant celles qui portent sur le réseau de distribution des eaux que sur les systèmes d'incendie.

Les occupants sont invités dans la mesure du possible à maintenir fermés toujours les portes et volets d'accès à leur lot.

Article 38 - Affectation de la franchise après un sinistre :

Compte tenu du fait que l'indemnité d'assurance est perçue par l'association des copropriétaires, même lorsque le préjudicié est un copropriétaire, à charge pour le syndic de la lui rembourser, la franchise sera directement imputée par ce dernier dans les décomptes de charges.

La franchise sera imputée en charges communes si l'origine du sinistre est commune et en frais privatifs, si la cause du sinistre est privative, le propriétaire préjudicié sera crédité du montant de ladite franchise, sans qu'il ne doive faire de démarches.

Lorsque la compagnie d'assurance impose l'application d'une franchise majorée, excédant significativement le montant de base, en raison d'une sinistralité importante au sein de l'immeuble lié à l'état général du bâtiment, on imputera la part correspondant à la franchise légale au nouveau copropriétaire concerné, et on imputera l'excédent à l'association des copropriétaires au motif que ce surcoût résulte d'une dégradation générale de l'immeuble, liée à un manque de travaux d'entretien et/ou de rénovation.

Article 39 - Règlement de différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants des lots sur le site, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige, en degré de conciliation.

Si, malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le Juge de Paix.

En cas de désaccord entre copropriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des lois, règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord est trouvé, un procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le Juge de Paix.

Article 40 - Autres facilités à disposition sur le site des Glaceries

Réseau de chemin de fer

Le site est pourvu d'un réseau de chemin de fer situé en parties privatives avec passage privatif sur des voiries communes.

Le nouveau copropriétaire du lot 32 assure la gestion complète de l'infrastructure et de la circulation ferroviaire, en ce compris les aspects sécurité sur le périmètre de la copropriété. A ce titre, il devra mettre en place, maintenir et assurer la signalisation et les protections appropriées par

rapport à l'infrastructure ferroviaire en place et par rapport au déplacement de locomotives et/ou convois, au minimum suivant les normes en vigueur. Il assurera l'entretien de l'infrastructure ferroviaire et des passages de voiries. Il mettra en place les mesures appropriées pour prévenir et/ou corriger toute contamination environnementale qui serait due à l'usage de l'infrastructure ferroviaire sur le site.

Il est rappelé que les copropriétaires s'entendront directement avec le nouveau propriétaire du lot 32 et les autres propriétaires privés de voie ferrée, quant à leur usage sur le site. Ils s'entendront avec le gestionnaire du réseau public en cas d'usage dudit réseau.

Voie d'accès à la Sambre

Il est rappelé que les quais bordant la Sambre ne font pas partie de la copropriété, mais que celle-ci détient une servitude d'accès.

Il est ainsi consenti à chaque copropriétaire ou personnes disposant d'un droit personnel la possibilité de faire usage de la voie d'eau et d'y accéder par des voiries permettant d'accéder aux quais de Sambre par le sud ou par l'ouest.

Les conditions d'usage des quais et de la voie d'eau sont à convenir avec le propriétaire des surfaces d'accès aux quais.

L'usage de la voie d'eau se fera sous l'entière et unique responsabilité de la personne qui en fera usage à l'entière décharge de l'association des copropriétaires.

Article 41 - Divers

Les informations concernant les numéros d'appels d'urgence et les coordonnées du syndic sont, si possible, affichées à proximité des boîtes aux lettres.

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

Ce règlement remplace tout autre document précédent et doit être remis à tous les copropriétaires et occupants avec accusé de réception.

L'original ou une copie de l'accusé de réception sera archivé dès la prise en possession du bien par le copropriétaire.

Des exemplaires du Règlement d'Ordre Intérieur sont à disposition sur simple demande chez le syndic

Les copropriétaires-bailleurs annexeront au bail la copie signée par leur locataire, afin que ledit règlement soit opposable en cas de contestation.

En cas de refus du locataire de signer le règlement ci-dessus, le bail pourra ne pas prendre effet.

Table des matières

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	1
I/ L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	1
Article 1 ^{er} – Dénomination – siège – personnalité juridique - composition	1
Article 2 – Patrimoine de l'association.....	1
Article 3 – Objet social	1
Article 4 – Solidarité divise des copropriétaires.....	1
Article 5 – Action en justice.....	2
a) Par l'association des copropriétaires.	2
b) Par un copropriétaire.	2
c) Par un occupant.....	2
Article 6 – Dissolution - liquidation	3
a) Dissolution.....	3
b) Liquidation	3
II/ ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES : L'ASSEMBLEE GENERALE - LE SYNDIC – LE CONSEIL DE COPROPRIETE	3
SECTION PREMIERE - ASSEMBLEE GENERALE	3
Article 7 - Pouvoirs	3
Article 8 – Assemblée générale ordinaire – extraordinaire.	3
I) CONVOCATIONS.....	4
a) Principes.....	4
b) Délais et mode d'envoi	4
c) Adresse de convocation	4
d) Syndic et syndic provisoire.....	4
e) Consultation	4
f) Frais.....	4
II) Ordre du jour.....	4
Article 9 – Composition de l'assemblée générale.....	5
Article 10 – Présidence – Bureau – Feuille de présence	5
Article 11 – Procurations.....	5
Article 12 – Quorum - majorité	6
a) Droit de vote	6
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée.....	6
Article 13 – Règles de majorité	6
1° Majorité absolue.....	6
2° Majorité spéciale - Unanimité.	6
3° Considérations pratiques.....	7
Article 14 – Vote par écrit	8
Article 15 – Procès-verbaux - Consultation.....	8
SECTION DEUX – Communauté de CHARGES particuLierEs.....	8
Article 16 - Statut et organisation	8
SECTION TROIS - SYNDIC	8
Article 17 - Nomination	8
Article 18 – Révocation – Délégation – Syndic provisoire.....	8
Article 19 – Publicité	9
Article 20 – Responsabilité – Délégation.	9
Article 21 – Mission du syndic.....	9
Article 22 - Rémunération.....	11
Article 23 – Démission – Fin de mission.....	12
SECTION QUATRE - CONSEIL DE COPROPRIETE	12
SECTION CINQ – COMMISSAIRE AUX COMPTES	12

III/ Dispositions relatives à la vie en commun :.....	13
Article 24 – Accès au site des Glaceries	13
Article 25 - Accès aux lots	13
Article 26 - Propreté générale du site	14
Article 27 - Evacuation des déchets	14
Article 28 - Aspect général du site	14
Article 29 - Entretien des terrains et espaces verts privés	15
Article 30 - Appel au personnel de la copropriété	15
Article 31 - Occupation parties privatives :	15
Article 32 - Traitement des eaux usées.....	15
Article 33 - Conformité des installations et activités privatives.....	16
Permis de feu	16
Dévidoirs muraux	16
Article 34 - Travaux de rénovation dans les lots privés :	17
Article 35 - Conditions de location	17
Article 36 - Plan de prévention	17
Article 37 - Consignes de sécurité	18
Article 38 - Affectation de la franchise après un sinistre :	18
Article 39 - Règlement de différends	18
Article 40 - Autres facilités à disposition sur le site des Glaceries	18
Réseau de chemin de fer	18
Voie d'accès à la Sambre.....	19
Article 41 - Divers	19
Table des matières	20