

---

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR CONSOLIDÉ**  
**ACR CENTRE DES CROISIERS sise RUE DU MERY 3 à 4000 LIEGE**  
**BCE 0818.505.497**  
**Réf. ACR CDC-08.08.2022/V1**

---

**● Art. 3.85 §3**

**Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.**  
**Le règlement d'ordre intérieur contient [...] :**

*1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°);*

**Le mode de convocation - Art. 3.87 §3**

*[...] 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.*

**Le fonctionnement de l'assemblée générale Art. 3.87 §5 à 10**

*L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

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

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

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

*Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à 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.*

*Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.*

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

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

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

*Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

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

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

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

*Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.*

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

### **Les pouvoirs de l'assemblée générale Art. 3.88 §1 ; §3**

*Art. 3.88 L'assemblée générale décide*

*1° à la majorité des deux tiers des voix :*

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 1er/1;*
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89 §5, 2°.*
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89 §5, 2°*
- 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 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 ;*

*2° à la majorité des quatre cinquième des voix :*

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;*
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;*
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;*
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;*
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.*
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, 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 § 3 du présent article (annulé sur base de l'arrêt prononcé par la cour constitutionnelle le 20/02/2020).*

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, 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 de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

#### **le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'Art. 3.88 §1<sup>er</sup>, 1°, C**

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89 §5, 2°.

L'assemblée générale ordinaire du 08/06/2022 a décidé que le montant à partir duquel la mise en concurrence est nécessaire est fixé à 75 000 € (2010 étant l'année de référence pour l'indexation – Abex du second semestre) sur base de la disposition légale exposée.

**2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;**

#### **Art. 3.89 §1-2 ; §4 à §8**

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

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

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

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

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

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

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

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

§5. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.

[Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de

nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.];

5° de fournir le relevé des dettes visées à [l'article 3.94, § 2]1 , dans les [trente] jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. [La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.]

7° [de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;]

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

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

§ 8. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

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

*Sous réserve ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.*

*Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.*

### **3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires**

Conformément à la loi sur la copropriété (Art.3.87, §2) L'assemblée générale ordinaire du 11/05/2023 a arrêté pour quinzaine de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de la copropriété Centre Des Croisiers la 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'AVRIL.

NB : L'exercice comptable de la copropriété **démarre chaque 01/01 pour se clôturer le de 31/12 l'année suivante**

### **4° Art. 3.91. L'Assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôle les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et les obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.**

La mission du Commissaire aux comptes ou du Collège consistera à se rendre aux bureaux du syndic annuellement pour procéder au contrôle des comptes.

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 3.89, §5, 16° du Code civil, reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Il devra s'assurer que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.

Le mandat du commissaire ou Collège sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant, s'il échet, des propositions. Le commissaire aux comptes ou Collège signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.

Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition

Si le commissaire aux comptes ou collège est un copropriétaire ou composé de copropriétaires ou tierces personnes (non professionnelle), sa/leur responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

### **5° Accès aux pièces, documents ou informations à caractère non privé relatifs à ou intéressant la copropriété**

*Conformément à l'article 3.89 §5 9°, le syndic doit permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatif à la copropriété, de toutes les manières définies dans le R.O.I. ou par l'AG*

*Conformément à l'article 3.90 §4 le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou document se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

*Conformément à l'article 3.87 §3, la convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.*

De manière générale, le syndic rappelle qu'une série de documents sont disponibles sur son site internet (PV, statuts, références du PEB,...) ; néanmoins, l'accès aux documents est conditionné à la prise d'un rendez-vous préalable, se fera durant les heures ouvrables avec consultation au sein des bureaux du syndic et ce, sans mise à disposition de personnel.

## **PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL**

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP de manière sécurisée et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.

## ● Suivent les dispositions d'ordre intérieur préexistantes

**Art. 3.100 al. 2. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur**

(sauf, dans ce cas, règlement à l'intervention du Conseil de Gérance), ou le Conseil de Gérance, pourront être soumis à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage organisé comme il suit.

Les parties intéressées choisiront l'arbitre de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de première instance de Liège sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera comme amiable compositeur et jugera en équité. Il aura cependant à entendre les experts et conseils que les parties jugeraient bon de s'adjoindre et pourra, de son côté, se faire assister de tous conseillers techniques qu'il choisira librement en fonction de leur compétence particulière sur les questions soumises à arbitrage. Aucun document ne pourra être invoqué en dehors de l'Acte de Base du Bloc I et de ses annexes, avec leurs modifications éventuelles, sauf une convention expresse intervenue entre parties.

La sentence arbitrale sera rendue dans les soixante jours de la clôture des débats.

La décision arbitrale sera définitive et immédiatement exécutoire sans recours ordinaire ni extraordinaire, sauf l'exception d'opposition à l'ordonnance d'exequatur.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.

### TITRE III. — RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

#### CHAPITRE I. — GÉNÉRALITÉS

##### ARTICLE 61 :

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale des copropriétaires du Bloc I et dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1-B du Règlement Général de Copropriété.

Toutefois, les articles 61, 62, 63, 65 et 66 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du Bloc I et dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1-A du Règlement Général de Copropriété.

Toutes les modifications devront être consignées dans le « Livre de Gérance » tenu par le Syndic et notifiées à tous les copropriétaires qui auront l'obligation d'en aviser leurs ayants cause.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce Règlement par le seul fait de son occupation ou de son acquisition.

Le Syndic tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du Règlement Général de Copropriété et du ou des Règlements d'Ordre Intérieur. Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

*Remarque* : Il est loisible à l'assemblée générale d'une entité particulière d'édicter un Règlement d'Ordre Intérieur spécial, ou de compléter, pour l'usage de cette entité, les dispositions du présent règlement, pour autant que ce règlement spécial ne soit pas en contradiction avec le présent. En cas de doute, la préférence sera toujours donnée au Règlement Général d'Ordre Intérieur.

## CHAPITRE II. — OCCUPATION

### ARTICLE 62 : *Dispositions communes* :

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

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

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

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

### ARTICLE 63 : *Baux* :

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

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

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance et au Syndic pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le Syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la Gérance au moment du départ.

### ARTICLE 64 : *Charges administratives* :

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

### CHAPITRE III. — ASPECT

#### ARTICLE 65 : *Aspect extérieur — Pavoisement :*

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

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres.

Sauf autorisation du Conseil de Gérance, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou liégeois ne peut être arboré.

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

A  
121

#### ARTICLE 66 : *Publicité :*

Toute publicité, même dans les entités « Magasins » et « Bureaux » devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins ; toutes infractions seront aussitôt réprimées par le Syndic ou le Conseil de Gérance du Bloc I ou de l'entité intéressée et le contrevenant sera passible d'une amende de cinq mille francs au profit du Fonds de Réserve.

Sous réserve de ce qui est dit au Chapitre VI Section C de l'acte de base, SOLICO aura le droit de limiter la surface des biens privés réservée à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de déterminer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc... Dans tous les cas où le placement de panneaux ou appareils publicitaires empiéterait sur les parties communes, SOLICO et, après la première assemblée générale statutaire, le Conseil de Gérance du Bloc I devront être préalablement sollicités de donner leur autorisation ; celle-ci, qui pourra prescrire les limites, modalités d'aménagement et d'utilisation, redevance au profit du Fonds de Réserve, etc..., devra toujours être motivée et donnée par écrit, le copropriétaire ou l'usager ne pouvant en aucun cas se prévaloir d'un accord tacite ou d'une tolérance. Toute infraction sera passible de plein droit de l'obligation d'enlèvement de la publicité litigieuse et d'une amende de cinq mille francs au profit du Fonds de Réserve.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle et d'un format à établir par l'Architecte du Centre pourront être placés à l'entrée des biens privés.

En ce qui concerne la publicité en général, il est renvoyé au Chapitre VI - Section C - 1<sup>o</sup> de l'Acte de Base.

### CHAPITRE IV. — ENTRETIEN

#### ARTICLE 67 : *Entretien extérieur — Harmonie de l'immeuble :*

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

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon

entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Syndic, d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

#### CHAPITRE V. — ASCENSEURS

##### ARTICLE 68 : *Entretien — Utilisation* :

L'entretien et la surveillance des ascenseurs est confiée à une firme spécialisée.

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

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés ; aux colporteurs et au transport de choses.

Il est permis d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et les déménagements, à charge d'en aviser le Syndic comme dit à l'article 69, d'y faire installer des tabliers de protection et de supporter tous dégâts occasionnés.

#### CHAPITRE VI. — DÉMÉNAGEMENTS

##### ARTICLE 69 : *Avertissement au syndic — Précautions* :

Le syndic doit être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par l'usage de palans, poulies, ou autres appareillages de déménagement seront à charge de l'utilisateur.

#### CHAPITRE VII. — DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX GARAGES

##### ARTICLE 70 :

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

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

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

La communauté des propriétaires du Bloc I ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages ni des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à cet effet ; les utilisateurs des boxes pour voitures ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage.

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters ou motos peut être autorisé par le Syndic qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'Assemblée Générale ou par le Conseil de Gestion pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

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

Les propriétaires de garages et leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

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

## CHAPITRE VIII. — ORDRE INTÉRIEUR

### ARTICLE 71 : *Service* :

Aucun concierge n'étant prévu dans l'immeuble, le service d'entretien et de nettoyage des parties communes générales sera effectué par des femmes d'ouvrage ou ouvriers engagés par le syndic.

Ce service consiste notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs ;
- b) à évacuer les ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement ; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle ; déboucher les gaines d'évacuation ;
- c) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au Syndic.

#### REMARQUES :

1. — Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, de gaz, d'électricité ou autre fluide, seront toujours à la disposition du syndic, pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires. Un jeu de ces clés devra se trouver en un lieu connu des occupants du Bloc I, pour leur permettre l'accès, sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence du syndic.

2. — L'organisation du travail de nettoyage est de la compétence du Syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de leurs activités et à la succession éventuelle de leurs prestations notamment en cas de congé ou d'absence.

### ARTICLE 72 : *Travaux ménagers* :

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à maintenir la meilleure hygrométrie possible dans leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

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

*ARTICLE 73 : Usage des appareils communs :*

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