

## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### Article 1. – Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des troisquarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequelest susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

### Article 2. – Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.  
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### Article 3. – Opposabilité

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, parla communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

### Article 4. – Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

#### Article 5. – Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

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

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de

papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

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

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

#### Article 6. – Terrasses

Les terrasses des Villas doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur. Il est toutefois interdit de mettre des grands bacs à plantes sur les appuis en pierre bleue des terrasses.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons

#### Article 7. – Conseils et recommandations

##### *a) Sanitaires*

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

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

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

##### *b) Instructions en cas d'incendie*

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

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

##### *c) Fermetures des portes de l'immeuble*

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

#### Article 8.- Travaux de peinture et autres

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets et les garde-corps (balustrades) devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le Conseil de Copropriété et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile et dans sa sphère de compétence, de telle manière que la villa conserve son aspect de soin et de bon entretien.

#### Article 9.- Ramonage

Les cheminées seront ramonées une fois l'an, sous la surveillance du syndic. Les frais seront à charge de chaque occupant.

#### Article 10.- Interdictions

Les copropriétaires et les occupants ne pourront déposer, mettre aux fenêtres ou sur les balcons ou terrasses, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets quelconques, seuls sont autorisés les meubles de jardin en bois ou en métal et les bacs à fleurs de teinte brune ou en terre cuite.

#### Article 11.- Emménagements et déménagements

Chaque propriétaire sera responsable de tout dégât pouvant être causé à l'immeuble (villa) par ces emménagements ou déménagements (ou ceux de ses locataires), et sans pouvoir opposer au syndic la responsabilité directe du transporteur ou du déménageur.

Qu'il y ait ou non un matériel spécial de protection à mettre en place en particulier dans l'ascenseur lors de telles opérations, celles-ci devront toujours être notifiées huit jours au moins avant l'événement au syndic pour que toutes les mesures utiles et préalables puissent être prises, en ce compris un état des lieux dressé par le

syndic et le copropriétaire intéressé, contradictoirement ou, si le copropriétaire ne se présente pas, unilatéralement mais valablement par le syndic. Faute de respecter la règle de préavis ci-dessus énoncée, le copropriétaire intéressé, sera considéré d'office et sans pouvoir apporter la preuve contraire, comme responsable de tous les dégâts qui seront relevés, soit dans la cage d'escalier, soit dans l'ascenseur après le passage du transporteur ou déménageur. Exceptionnellement est autorisé un élévateur allant du jardin du rez-de-chaussée au balcon, pour les appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, avec les précautions d'usage.

#### Article 12.- Dépôts interdits

Les parties communes, ou qu'elles soient situées, devront toujours être maintenues libres ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

#### Article 13.- Travaux ménagers

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits et aux heures qui seront fixés par le Conseil de Copropriété. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de literie, habits, meubles, cirage de chaussures, etc... Article 14.- Animaux domestiques

Les copropriétaires et les occupants de l'immeuble (villa) en général ne pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux que pour autant qu'ils ne constituent pas une gêne pour leurs voisins. Les chiens devront être tenus en laisse dans les parties communes tant générales que spéciales, et pour leurs besoins, devront être conduits hors de l'enceinte du complexe.

#### Article 14.- Destination et mode de jouissance

«Le Vert Clos » est destiné à la résidence privée, ce terme étant employé par opposition à tout usage de bureaux ou à tout usage commercial.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de la villa devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de services, de leurs domestiques, de leurs locataires et visiteurs.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique (et notamment de radio et de télévision) est autorisé à condition qu'ils n'incommodent les autres occupants de l'immeuble (villa) et, ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans la villa d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas sur la bonne réception des émissions de radio ou de télévision; aucun moteur ne peut être placé dans la villa, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble. De toute façon ces moteurs devront être dotés d'un dispositif anti-parasites.

#### Article 15.- Baux

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

#### Article 16.- Location et sous-location

Pour conserver le caractère résidentiel et tranquille de la villa, les locations et sous-locations devront être prévues pour une durée d'une année au moins.

Toute infraction à cette disposition sera sanctionnée par la débetion d'une amende de cent euros d'infraction, décrétée par l'Assemblée Générale après établissement des faits.

#### Article 17.- Décharges

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération. Tous dommages ou inconvénients résultant des procédés dont question ci-avant seront mis à charge entière du ou des responsables.

En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie (article 1734 du Code Civil).

Les frais entraînés par le débouchage d'une décharge quelconque seront portés en compte personnel, un appartement valant une unité, aux copropriétaires des appartements branchés sur cette colonne avant l'obstruction, le syndic conservant évidemment son recours direct contre le coupable dans la mesure où il peut le découvrir ; ce n'est que, faute de ce repérage qu'une responsabilité collective incombera aux copropriétaires en fonction de la règle édictée ci-dessus.

#### Article 18.- Inscriptions nominatives

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est seule autorisée l'apposition près de la voie publique d'un petit panneau de 50 cm de large sur 30 cm de haut pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location.

#### Article 19.- Responsabilité vis-à-vis du syndic

Le syndic ignore juridiquement les locataires, les propriétaires des biens demeurant seuls responsables vis-à-vis d'elle du respect des dispositions du présent règlement.

#### Article 20.- Tentes solaires

Les tentes solaires sont autorisées, pour autant qu'elles soient du type agréé par l'Assemblée Générale selon les normes appliquées du Vert Clos.

#### Article 21.- Stationnement des voitures

Une discipline très stricte doit être observée en ce qui concerne le stationnement des voitures. Il ne faut pas, même pour un temps très limité, abandonner une voiture, et de ce fait, empêcher la circulation des véhicules à quel qu'endroit que ce soit du complexe (villa).

ACP Vert Clos  
Avenue Van Becelaere 19 – 19A – 21 – 21A – 21B  
1170 WATERMAEL BOITSFORT  
Règlement d'ordre intérieur  
BCE 0829.797.683

#### Article 22.- Antennes

Les antennes de télévision, collectives ou privées sont interdites et, seul, le Conseil de Copropriété ou l'Assemblée Générale serait habilitée à accorder une dérogation.

#### Article 23 : L'Assemblée générale des copropriétaires

##### **Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient la 2<sup>ème</sup> quinzaine de novembre au jour, à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations.

##### **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 doit, en outre, convoquer une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

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

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

###### b) Délais, mode et adresse de convocation

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

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

###### c) Consultation

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

### **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 ou du conseil de copropriété, le cas échéant, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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.

### **Constitution de l'assemblée/Force contraignante des délibérations et décisions**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

### **Présidence – Bureau – Liste de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et ses assesseurs qui forment ensemble le bureau. Son 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.

Le bureau tiendra une liste de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire. La feuille de présence indique le nombre de quotes-parts de chaque propriétaire et est certifiée par les membres du bureau.

### **Délibérations**

#### **a) Droit de vote**

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

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

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

Le syndic a le droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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.

#### **b) Quorum de présence- Deuxième assemblée**

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins, convoquée de la même manière avec le même ordre du jour et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

### c) Règles de majorité

#### 1° Majorité absolue

Les décisions de l'assemblée générale 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.

#### 2° Majorité spéciale – Unanimité

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 577-4, §1er/1 ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;
- 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° ;
- 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, du C.civ. ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-dessous.

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 577-4, §1er, alinéa 2.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

- sur les décisions qui peuvent être prises par écrit (Article 577-6§11, voir infra).

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Lorsque que 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.

#### d) Précisions pratiques

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

La règle de la majorité absolue implique que la proposition emporte l'adhésion de copropriétaires disposant ensemble de plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés (50% des voix plus une) au moment du vote.

L'exigence d'une majorité spéciale doit s'entendre de la majorité spéciale requise des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment du vote.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté.

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.

#### e) 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.

#### f) Procès-verbaux – Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire 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 paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, §1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

ACP Vert Clos  
Avenue Van Becelaere 19 – 19A – 21 – 21A – 21B  
1170 WATERMAEL BOITSFORT  
Règlement d'ordre intérieur  
BCE 0829.797.683

Le registre des décisions peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il pourra en être pris copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde ainsi que des archives de gestion de l'immeuble. Les extraits de ce registre sont signés par le syndic.

#### Article 24 – Le syndic

##### 1. Nomination – Durée du mandat - Renouvellement

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. 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.

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

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, doivent figurer 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.

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.

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

##### 3. Responsabilité – Délégation

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.

##### 4. Révocation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

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.

##### 5. Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 577-5, §3 ;

- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; 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. Sous réserve de dispositions légales contraires, 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 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication peut se faire par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ; de souscrire tous contrats d'assurances ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ou sans cahier des charges selon l'importance des travaux ;
- 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. La comptabilité reflète notamment les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

ACP Vert Clos  
Avenue Van Becelaere 19 – 19A – 21 – 21A – 21B  
1170 WATERMAEL BOITSFORT  
Règlement d'ordre intérieur  
BCE 0829.797.683

- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
- 17° de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6§2§3 et §4 du Code civil ;
- 18° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, de les consigner dans le registre prévu à cet effet dans les trente jours suivant l'assemblée générale et de les transmettre, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6§1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics, le cas échéant;
- 19° de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit ; d'assurer le recouvrement des recettes communes;
- 20° d'informer sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale de toute action judiciaire relative à la copropriété ; d'instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques et de faire rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. Il devra, en cas d'urgence, prendre lui-même toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
- 21° de notifier les décisions d'assemblée générale et les dispositions du règlement d'ordre intérieur aux titulaires de droits réels ou personnels dans les conditions déterminées à l'article 577-10§ 4 du Code civil ;
- 22° de communiquer, dans le délai imparti, les documents et informations requis en vertu de l'article 577-11§1 et §2 ;
- 23° en cas de transmission de la propriété d'un lot, d'établir les décomptes entre vendeur et acquéreur ;
- 24° en cas d'arriérés de charges, de prendre toutes mesures conservatoires utiles, conformément à l'article 577-11/1 du Code civil ;
- 25° de fournir les traductions visées à l'article 577-11/2 du Code civil ;

## 6. Rémunération

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

## 7. Démission – Fin de sa 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 sauf autre accord contractuel. Cette démission doit être actée par l'assemblée générale afin qu'elle puisse faire choix d'un nouveau syndic. A cet effet, le syndic démissionnaire convoquera une assemblée générale après avoir notifié sa démission au président du conseil de copropriété, si l'assemblée générale lui a donné cette compétence conformément à l'article 577-8/1, ou à défaut au président de la dernière assemblée générale. La clôture des comptes sera effectuée au plus tard le jour auquel se termine la mission du syndic. 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, subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

## Article 25 : Conseil de copropriété

Dans les immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

ACP Vert Clos  
Avenue Van Becelaere 19 – 19A – 21 – 21A – 21B  
1170 WATERMAEL BOITSFORT  
Règlement d'ordre intérieur  
BCE 0829.797.683

Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Notons encore que l'article 577-6 §2 du Code civil attribue au conseil de copropriété une compétence supplémentaire lorsque, à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété peut convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### Article 26 : Commissaire aux comptes

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

Obligations et compétences du commissaire aux comptes

##### a) Obligations

- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,
- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses,
- établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

##### b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété.

L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

ACP Vert Clos  
Avenue Van Becelaere 19 – 19A – 21 – 21A – 21B  
1170 WATERMAEL BOITSFORT  
Règlement d'ordre intérieur  
BCE 0829.797.683

Article 27 : Marchés et contrats - Mise en concurrence

L'assemblée générale décidera du montant des travaux à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

L'assemblée générale décidera du montant à partir duquel plusieurs devis avec cahier de charge fait par un expert seront présentés pour tous travaux.

Article 28 : Décisions prises en Assemblée Générale modifiant ou complétant le ROI

AG du 22 novembre 2017 :

- Il est interdit de faire des barbecues.

AG du 21 novembre 2018 :

- A chaque déménagement, le propriétaire concerné devra au préalable prévenir le président ou le co-président de sa villa. Un état des lieux de sorite, à charge du propriétaire sortant et élaboré par le syndic, devra être fait. En outre, 100 euros seront réclamés aux propriétaires à chaque déménagement complet.
- Il est obligatoire pour les propriétaires concernés de faire mettre des crépines dans les gouttières. En cas de refus, les sinistres créés par ce défaut seront à leurs charges.
- En cas d'utilisation d'un élévateur, il faudra utiliser un élévateur junior pour les déménagements et emménagements.