

RESIDENCE LE LAC

Rue des Meuniers, 47 - 4821 ANDRIMONT

BCE : 0865.239.208

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR



Mis à jour selon la loi du 18 juin 2018



Ratifié lors de l'Assemblée Générale du 8 décembre 2021

TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS OBLIGATOIRES DE PAR LA LOI DU 18 JUIN 2018.....	4
CHAPITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	5
CONSIDERATIONS GENERALES	5
MISE A JOUR - CONSULTATION	5
OPPOSABILITE.....	5
REGIME TRANSITOIRE.....	6
CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE	6
PARTICIPATION	6
CONVOCATION	7
CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE.....	7
DEROULEMENT.....	8
PROCURATION.....	8
VOTES	8
MAJORITES	9
PROCES-VERBAL	10
DECISIONS HORS ASSEMBLEE.....	11
CHAPITRE III : LE SYNDIC.....	11
MANDAT ET CONTRAT.....	11
POUVOIRS ET MISSION.....	12
MONTANT DES MARCHES/CONTRATS AVEC MISE EN CONCURRENCE	14
RESPONSABILITE - CARENCE.....	14
CHAPITRE IV : COMPETENCES ET OBLIGATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	14
TITRE II : DISPOSITIONS EXISTANTES	16
Article 1.- Paillasson	17
Article 2.- Souillure	17
Article 3.- Poubelles - Conteneurs.....	17

Article 4.- Encombrement des communs	17
Article 5.- Caves	18
Article 6.- Chauffage et salle d'eau chaude.....	18
Article 7.- Radiateurs – Installations électriques communes	18
Article 8.- Nuisances sonores	18
Article 9.- Linge.....	18
Article 10.- Bonbonnes de gaz.....	18
Article 11.- Fermeture des portes	18
Article 12.- Animaux	18
Article 13.- Acomptes	18
Article 14.- Adaptation des provisions	18
Article 15.- Boîtes aux lettres	19
Article 16.- Conseil de copropriété.....	19
Article 17.- Divers	20

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

CHAPITRE I : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CONSIDERATIONS GENERALES

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

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

MISE A JOUR - CONSULTATION

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

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

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

OPPOSABILITE

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

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

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

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

REGIME TRANSITOIRE

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

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

CHAPITRE II : L'ASSEMBLEE GENERALE

PARTICIPATION

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

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

CONVOCATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CALENDRIER ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

La quinzaine retenue pour tenir l'assemblée générale statutaire est la première quinzaine de décembre.

DEROULEMENT

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

PROCURATION

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

VOTES

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

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. (577-6 §6)

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

MAJORITES

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

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

L'assemblée générale décide

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

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

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

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

échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (concerne les associations partielles) ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après ; (577-7 §1)
- i) de la décision de ne pas constituer de fonds de réserve. (577-5 §3)

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

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

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

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

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

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

PROCES-VERBAL

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

Le syndic consigne les décisions prises en assemblée générale ou celles prises par écrit à l'unanimité

(voir ci-dessous) dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit. (577-6 §12)

DECISIONS HORS ASSEMBLEE

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

CHAPITRE III : LE SYNDIC

MANDAT ET CONTRAT

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

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

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

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

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

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

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

sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

POUVOIRS ET MISSION

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

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

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir. (577-8 §4)

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

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

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

MONTANT DES MARCHES/CONTRATS AVEC MISE EN CONCURRENCE

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

RESPONSABILITE - CARENCE

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées. (577-7 §5)

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. (577-7 §6)

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

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. (577-7 §8)

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

CHAPITRE IV : COMPETENCES ET OBLIGATIONS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

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

- d'examiner la comptabilité d'une copropriété ;

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

TITRE II : DISPOSITIONS EXISTANTES

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des propriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans ce règlement d'ordre intérieur tenu à jour par le syndic et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la parte qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et l'inviter à en prendre connaissance car le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des mises à jour du ROI et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Ce ROI sera opposable selon les modalités énoncées ci-dessus (TITRE I – Opposabilité).

Préambule.

Chaque nouvel occupant (propriétaire/locataire), prendra connaissance du présent règlement d'ordre intérieur, des différents avis affichés dans le hall d'entrée et ascenseurs, afin de s'y conformer, dès son arrivée dans la résidence. Les propriétaires sont tenus d'informer leur(s) locataire(s) du présent règlement d'ordre intérieur et de leur(s) faire respecter.

Article 1.- Paillason

L'utilisation du paillason disposé à l'entrée est de rigueur.

Article 2.- Souillure

Toute souillure, accidentelle, ou provenant d'un déménagement, devra être aussitôt éliminée par la personne responsable.

Article 3.- Poubelles - Conteneurs

Aucun sac avec détritrus ni conteneur ne peut être toléré aux abords des façades.

Les conteneurs individuels ne peuvent être entreposés dans les communs. Ils ne peuvent être déposés sur la voie publique qu'à partir de 19h, le jour avant le ramassage, et devront être repris le jour du ramassage.

Il a lieu de se référer aux consignes et directives de la Ville de Dison et d'Intradel.

Article 4.- Encombrement des communs

Les couloirs et les halls ne peuvent en aucun cas servir de refuge à des meubles, véhicules ou autres.

Article 5.- Caves

Les caves destinées aux compteurs (eau, électricité, gaz) ne peuvent être visitée qu'en cas d'absolue nécessité par un occupant et sous sa seule responsabilité.

Article 6.- Chauffage et salle d'eau chaude

La pénétration reste cependant strictement interdite dans les locaux chaufferie et sanitaire, seul le responsable désigné par l'assemblée et le syndic sont autorisés à s'y rendre.

Article 7.- Radiateurs – Installations électriques communes

Aucune manipulation n'est admise de la part des occupants en ce qui concerne le ou les radiateurs communs. Il en est de même pour les installations électriques communes.

Article 8.- Nuisances sonores

Autant dans les parties communes que dans les appartements, il est recommandé d'éviter le plus possible les bruits d'intensité anormale et de longue durée.

Article 9.- Linge

Suspendre du linge à sécher aux fenêtres est formellement interdit. Seuls les terrasses peuvent avoir un séchoir portable à condition que rien n'apparaisse plus haut que la rampe (que rien ne soit visible de l'extérieur).

Article 10.- Bonbonnes de gaz

L'utilisation des bonbonnes de gaz est strictement interdite.

Article 11.- Fermeture des portes

Les portes des halls d'entrée doivent rester fermées.

Article 12.- Animaux

Les chiens sont tolérés à la condition d'être tenus en laisse dans les escaliers, couloirs et abords des communs.

Article 13.- Acomptes

Les acomptes mensuels (chauffage plus charges) doivent être versés anticipativement et ce au plus tard le 5 de chaque mois.

Article 14.- Adaptation des provisions

Les occupants peuvent, dans leur intérêt, adapter leurs provisions mensuelles lors de l'assemblée générale. Il leur est, cependant, possible de l'adapter également pendant l'année en prenant contact préalablement avec le syndic de l'immeuble.

Article 15.- Boîtes aux lettres

Les occupants doivent emporter avec eux le contenu complet de leur boîte à lettre, y compris les revues publicitaires ou autres. Aucun dépôt de ces toutes boîtes n'est admis dans les parties communes de la résidence.

Article 16.- Emménagements / déménagements

Les propriétaires sont tenus d'avertir le syndic de tout départ et arrivée de leurs locataires.

Relevé d'index via la société ISTA dans le cadre d'un changement d'occupant.

Afin de pouvoir fournir des comptes justes le jour de votre entrée dans l'appartement et le jour de votre départ, il est impératif de procéder aux relevés des index des calorimètres chauffage, du compteur d'eau chaude et d'eau froide. Ces relevés devront être faits avec votre propriétaire ou son représentant et être communiqués à la société ISTA (Square Marie Curie, 50 à 1070 BRUXELLES – 02/523.40.60 – contact@ista.be).

Voici les références clients pour l'immeuble : 32-482-0011

IMPORTANT : merci de noter qu'un relevé de ses index sera fait chaque année dans le courant du mois de septembre par la société ISTA.

Article 16.- Conseil de copropriété

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété. 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,

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

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le syndic de l'immeuble peut assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés au règlement de copropriété et leur exécution.

AG 19/12/2017 : Le conseil doit être composé de quatre personnes : un président et trois assesseurs.

Article 17.- Divers

AG 11/12/2014 : Eviter d'allumer les éclairages communs en journée.

AG 11/12/2014 : Respecter les emplacements de parking.