

**« RÉSIDENCE LA PASTOURELLE (BLOC A) »**

**1140 - EVERE**

**CLOS DE LA PASTOURELLE, 13**

-

**Règlement d'Ordre Intérieur**

-

**MISE À JOUR DES STATUTS**

**LOI DU 18 JUIN 2018**

## Table des matières

<b>REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR</b>	<b>4</b>
Chapitre I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1. Définition	4
Article 2. Modifications - Consultation	4
Article 3. Opposabilité	4
Article 4. Règlement de tous les différends	5
Article 5. Mise en location	6
Article 6. Caractère impératif	7
Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES	8
Section 1. Association des Copropriétaires	8
Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile	8
Article 8. Personnalité juridique	8
Article 9. Dissolution – Liquidation	8
Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet	10
Article 11. Fonds de roulement	11
Article 12. Fonds de réserve	11
Article 13. Solidarité divisée des copropriétaires	11
Article 14. Actions en justice	12
Section 2. Assemblée Générale des Copropriétaires	13
Article 15. Pouvoirs	13
Article 16. Composition	13
Article 17. Procurations	14
Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	15
Article 19. Convocations	15
Article 20. Ordre du jour	16
Article 21. Constitution de l'assemblée	16
Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence	17
Article 23. Délibérations	17

Article 24. Actions en justice	20
Chapitre III. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – COMMISSAIRE AUX COMPTES	22
Section 1. Syndic	22
Article 25. Nomination	22
Article 26. Révocation – Syndic provisoire	22
Article 27. Publicité	23
Article 28. Responsabilité – Délégation	23
Article 29. Pouvoirs	23
Section 2. Conseil de copropriété	25
Article 30. Désignation et mission	25
Section 3. Commissaire aux comptes	26
Article 31. Désignation et mission	26
Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN	28
Article 32. Balcons, Terrasses et Jardins	28
Article 33. Entretien et Aspect	29
Article 34. Les parties privatives	30
Article 35. Publicité	32
Article 36. Moralité - Tranquillité	33
Article 37. Interdictions - Sanctions	34
Article 38. Emménagements – Déménagements - Transport d'objets	35
Chapitre V. DIVERS	36
Article 39. Mise en concurrence	36

# REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

## Chapitre I. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1. Définition

Il est arrêté par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix et sous seing privé, un règlement d'ordre intérieur pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins<sup>1</sup> :

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 577-7, § 1er, 1°, c);

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 renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

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

### Article 2. Modifications - Consultation

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale<sup>2</sup>.

Ce règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.<sup>3</sup>

### Article 3. Opposabilité<sup>4</sup>

Toutes les dispositions 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

---

<sup>1</sup> Article 577-4 §2 du Code civil

<sup>2</sup> Article 577-10 §2 du Code civil

<sup>3</sup> Article 577-10 §4 du Code Civil

<sup>4</sup> Article 577-10 du Code civil

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 au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la constitution 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 visé à l'article 577-10 §3 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en 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 notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions 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 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.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel.

Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

#### **Article 4. Règlement de tous les différends**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumise le litige.

Si, malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété puis au besoin devant l'Assemblée Générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficultés concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété puis au besoin devant l'Assemblée Générale en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'Assemblée Générale (s'entendant à la majorité absolue de ses membres) à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'Assemblée Générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix<sup>5</sup>.

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif<sup>6</sup>.

## **Article 5. Mise en location<sup>7</sup>**

### **1) Domiciliation**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur et du règlement de copropriété.

### **2) Prise de connaissance et acceptation du ROI**

Les occupants reconnaîtront avoir reçu un exemplaire de ce règlement, en avoir pris connaissance et l'avoir signé de même que les autres documents compris dans la farde locative que le bailleur aura dû leur remettre sous peine d'engager sa responsabilité à l'égard de la copropriété.

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

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires, sans frais pour la copropriété.

### **3) Garantie locative**

Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Chaque copropriétaire devra exiger une garantie locative de deux mois maximum.

Celle-ci sera affectée, en priorité, à la réparation des dommages éventuellement causés aux parties communes ainsi qu'au paiement d'indemnités dues en vertu du règlement d'ordre intérieur. De même, la location des garages et des caves fera l'objet d'un contrat de location, s'ils sont loués à des tiers (habitant ou n'habitant pas l'immeuble).

### **4) Assurances**

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble

---

<sup>5</sup> Article 577-4 §3 du Code civil

<sup>6</sup> Article 577-4 §4 du Code civil

<sup>7</sup> Décision de l'A.G. du 12/03/2008

et des voisins. Ainsi, chaque propriétaire doit exiger annuellement de son locataire une copie de la preuve de paiement du contrat d'assurance locative qui lui incombe. Il devra présenter ce document à toute demande du syndic.

Chaque copropriétaire devra impérativement placer un ou plusieurs détecteurs de fumée dans ses parties privatives conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée Générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

### **5) Enregistrement du bail**

Depuis le 1er janvier 2007, le bailleur est tenu de faire enregistrer le bail d'un appartement affecté exclusivement au logement.

En cas du non-respect de cette formalité, le bailleur risque une amende.

### **Article 6. Caractère impératif**

Les dispositions légales sur la copropriété forcée (articles 577-3 à 577-14 du Code civil) contenues dans le règlement d'ordre intérieur sont impératives<sup>8</sup>.

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.

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<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Article 577-14 du Code civil

<sup>9</sup> Article 577-10 §2 du Code civil

# **Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

## **Section 1. Association des Copropriétaires**

### **Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile<sup>10</sup>**

Cette association est dénommée « Association des Copropriétaires de la Résidence La Pastourelle - Bloc A ».

Elle a son siège à 1140 Evere, Clos de la Pastourelle, 13.

Elle porte le numéro d'entreprise 0873.239.827.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

### **Article 8. Personnalité juridique<sup>11</sup>**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot au moins donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle<sup>12</sup>.

### **Article 9. Dissolution – Liquidation**

#### **a) Dissolution<sup>13</sup>**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

---

<sup>10</sup> Article 577-5 §1 du Code civil

<sup>11</sup> Article 577-5 §1 du Code civil

<sup>12</sup> Article 577-5 §2 du Code civil

<sup>13</sup> Article 577-12 du Code civil



L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique. Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation<sup>14</sup>

§1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de le faire.

§3. Les articles 186 à 188, 190 à 195§1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§5. Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au §4.

La dissolution anticipée de l'Association des copropriétaires du complexe immobilier "Clos de la Pastourelle" en tant que personne morale est approuvée par l'assemblée générale à l'unanimité des voix à dater de la clôture des travaux du liquidateur, la mise en liquidation est à dater de ce jour<sup>15</sup>.

L'Assemblée Générale désigne, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic comme liquidateur en vue d'exécuter tous les actes nécessaires à la clôture.

Le liquidateur est tenu d'utiliser en priorité les sommes restant sur le fonds de réserve pour clôturer les derniers frais relatifs à la dissolution anticipée du Clos.

Le liquidateur est chargé par l'Assemblée Générale d'établir un décompte de clôture à envoyer à chacun des copropriétaires. Ce décompte inclura les deniers frais du liquidateur (honoraires et frais de déplacement pour la signature de l'acte).

L'Assemblée Générale acquiesce à ce que la signature de l'acte de dissolution ne soit envisagée

---

<sup>14</sup> Article 577-13 du Code civil

<sup>15</sup> Décision de l'A.G.E. du 23/04/2013 BALCLO

que moyennant l'enregistrement de tous les paiements réclamés par le liquidateur.

L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, que :

- tous les frais complémentaires de quelque nature qu'ils soient nécessités par un copropriétaire défaillant feront l'objet d'un décompte complémentaire supporté exclusivement par le copropriétaire concerné ;
- que l'Association des copropriétaires sera maintenue sous forme d'une indivision forcée sans personnalité morale.<sup>16</sup>

#### **Poursuite de l'indivision forcée pour les parties de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires :**<sup>17</sup>

L'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des voix présent représentées, la poursuite de l'indivision forcée pour les parties de terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires mais la nature des biens ne justifie cependant pas l'application des principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2'9 ; l'Assemblée Générale confirme, à l'unanimité des voix présentes et représentées, l'application de la dérogation énoncée à l'article 577 - 3 du Code civil.

#### **Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet**<sup>18</sup>

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires

---

<sup>16</sup> Décision de l'A.G.E. du 23/04/2013

<sup>17</sup> Décision de l'A.G.E. du 23/04/2013

<sup>18</sup> Article 577-5 §3 du Code civil

peut décider à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale.

### **Article 11. Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à THOMAS & PIRON de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

### **Article 12. Fonds de réserve**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

### **Article 13. Solidarité divise des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9 §5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6 §6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Article 577-5 §4 du Code civil

## **Article 14. Actions en justice<sup>20</sup>**

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

Nonobstant l'article 577-5 §3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Elle est valablement représentée par le syndic<sup>21</sup>.

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.

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

### §2. Désignation d'un administrateur provisoire<sup>22</sup>

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

### §3. Participation aux frais et honoraires de justice<sup>23</sup>

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de

---

<sup>20</sup> Article 577-9 §1 du Code civil

<sup>21</sup> Article 577-8 §4, 6° du Code civil

<sup>22</sup> Article 577-9 §1/1 du Code civil

<sup>23</sup> Article 577-9 §8 du Code civil

toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

## **Section 2. Assemblée Générale des Copropriétaires**

### **Article 15. Pouvoirs**

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

### **Article 16. Composition<sup>24</sup>**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal (si copropriétaire indivis mineur ou incapable) 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

---

<sup>24</sup> Article 577-6 §1 du Code civil

copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire<sup>25</sup>.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

## **Article 17. Procurations<sup>26</sup>**

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

La procuration désigne nommément le mandataire et la date de l'assemblée générale, sous peine de nullité.

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.

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

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 procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

---

<sup>25</sup> Article 577-6 §1 du Code civil

<sup>26</sup> Article 577-6 §7 du Code civil

générale.<sup>27</sup>

## **Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

## **Article 19. Convocations<sup>28</sup>**

### **a) Principes**

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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.

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.<sup>29</sup>

### **b) Délais et modes d'envoi**

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.

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

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

### **c) Adresse de convocation**

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

---

<sup>27</sup> Article 577-6 §1 du Code civil

<sup>28</sup> Article 577-6 §2 du Code civil

<sup>29</sup> Article 577-9 §3 du Code civil

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.<sup>30</sup>

#### **d) Syndic et syndic provisoire**

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

#### **e) Consultation**

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

#### **f) Frais**

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

### **Article 20. Ordre du jour**

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou 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 doit avoir lieu.<sup>31</sup>

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. 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.<sup>32</sup>

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 "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

### **Article 21. Constitution de l'assemblée**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés

---

<sup>30</sup> Article 577-10 §1 du Code civil

<sup>31</sup> Article 577-6 §3 du Code civil

<sup>32</sup> Article 577-6 §4 du Code civil



sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

## **Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire<sup>33</sup>.

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

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

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

## **Article 23. Délibérations**

### **a) Droit de vote<sup>34</sup>**

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

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix-millième (10.000e) qu'ils possèdent 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.

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.<sup>35</sup>

### **b) Quorum de présence – Deuxième assemblée<sup>36</sup>**

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

---

<sup>33</sup> Article 577-6 §9 du Code civil

<sup>34</sup> Article 577-6 §6 du Code civil

<sup>35</sup> Article 577-6 §9 du Code civil

<sup>36</sup> Article 577-6 §5 du Code civil

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.

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**<sup>37</sup>

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 ou l'unanimité.

#### **2° Majorité qualifiée – Unanimité**

L'assemblée générale décide :

##### **1. à la majorité des deux tiers des voix**<sup>38</sup> :

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) Abrogé

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°, du Code civil ;

e) 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**<sup>39</sup> :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

---

<sup>37</sup> Article 577-6 §8 du Code civil

<sup>38</sup> Article 577-7 §1 1° du Code civil

<sup>39</sup> Article 577-7 §1 2° du Code civil

- 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 les 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 Code civil ;
- 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 à l'article 577-7 paragraphe 3.

### **3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires<sup>40</sup> :**

- 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.
- de dissoudre l'association des copropriétaires.<sup>41</sup>

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

---

<sup>40</sup> Article 577-7 §3 du Code civil

<sup>41</sup> Article 577-12 du Code civil

#### **d) Vote par écrit<sup>42</sup>**

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.

#### **e) 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 propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.<sup>43</sup>

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil 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.<sup>44</sup>

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.<sup>45</sup>

### **Article 24. Actions en justice**

#### **a) Par un copropriétaire<sup>46</sup>**

§1. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

§2. Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

---

<sup>42</sup> Article 577-6 §11 du Code civil

<sup>43</sup> Article 577-6 §10 du Code civil

<sup>44</sup> Article 577-6 §12 du Code civil

<sup>45</sup> Article 577-10 §2 du Code civil

<sup>46</sup> Article 577-9 du Code civil

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

**b) Par un occupant<sup>47</sup>**

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

---

<sup>47</sup> Article 577-10 §4 2° du Code civil

# Chapitre III. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Section 1. Syndic

### Article 25. Nomination<sup>48</sup>

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, 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.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, 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 indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement supérieur à la durée de son mandat.

### Article 26. Révocation – Syndic provisoire<sup>49</sup>

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour

---

<sup>48</sup> Article 577-8 §1 du Code civil

<sup>49</sup> Article 577-8 §6 du Code civil

la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci doit être appelé à la cause par le requérant.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

### **Article 27. Publicité<sup>50</sup>**

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

### **Article 28. Responsabilité – Délégation<sup>51</sup>**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### **Article 29. Pouvoirs<sup>52</sup>**

Le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5 §3 du Code civil ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des

---

<sup>50</sup> Article 577-8 §2 du Code civil

<sup>51</sup> Article 577-8 §5 du Code civil

<sup>52</sup> Article 577-8 §4 du Code civil

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 577-11, §2, du Code civil 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 déterminée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1°, d) du Code civil, 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 des actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, 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 établi par le Roi. La copropriété comportant 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 du Code civil, 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 pour les années à venir.

## Section 2. Conseil de copropriété

### Article 30. Désignation et mission<sup>53</sup>

§ 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. 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. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. Dans les immeubles ou groupes d'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, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

§3. 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.

§4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie,

---

<sup>53</sup> Article 577-8/1 du Code civil

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 une 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.

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<sup>54</sup>.

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de trois assesseurs.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

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

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère conservatoire ou d'administration provisoire des travaux visés à l'article 37 du règlement de copropriété et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si trois au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

## **Section 3. Commissaire aux comptes**

### **Article 31. Désignation et mission**

L'assemblée générale désigne annuellement, à la majorité absolue des voix, 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<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> Article 577-8 §8 du Code civil

<sup>55</sup> Article 577-8/2 du Code civil

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<sup>56</sup>.

Les missions du (des) commissaire(s) aux comptes sont :<sup>57</sup>

- la vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- l'examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).

---

<sup>56</sup> Article 577-8 §8 du Code civil

<sup>57</sup> Décision de l'A.G. du 13/03/2019

## Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN<sup>58</sup>

### Article 32. Balcons, Terrasses et Jardins

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels des terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés aux éléments communs indiqués ci-dessus sont dus de son fait.

Chaque propriétaire et/ou occupant a l'obligation d'entretenir l'écoulement normal des eaux des terrasses.

De même, l'écoulement à l'extérieur des terrasses de l'eau des bacs à fleurs et à plantes sera évité.

A cet égard, pour conserver une certaine homogénéité à l'aspect extérieur de l'immeuble, les bacs à fleurs et à plantes devront être de couleur foncée (terre cuite, bois, plastique, fibres végétales...).

Toutes les plantes grimpantes sont interdites et les plantations éventuelles sur terrasse ne pourront dépasser la hauteur de la balustrade.

Il est interdit au propriétaire et/ou à l'occupant de déposer et d'entreposer sur les balcons et sur les terrasses tous les objets à l'exception du mobilier de jardin et jeux d'enfants.

Il est interdit également de déposer sur les terrasses, sur l'ensemble des façades des immeubles, des armoires, frigos et ustensiles de ménage, nourritures, poubelles ou d'y pendre des vêtements ou du linge.

Il est interdit d'y placer de la nourriture pour les oiseaux en liberté (ex : pigeons...).

Les jardins communs n'étant pas accessibles aux habitants du rez-de-chaussée, en conséquence tout barbecue y est évidemment interdit.

Ils sont tolérés dans les jardins privatifs pour autant qu'ils se fassent sur un appareil électrique et dans la partie la plus éloignée du jardin afin de préserver la sécurité du bâtiment et d'éviter aux habitants des étages concernés les fumées et odeurs dérangeantes.

---

<sup>58</sup>ROI approuvé par l'A.G. du 13 mars 2019

Le modèle d'éclairage éventuel des terrasses fera l'objet d'une demande et d'un accord préalable. Ce modèle sera précisé et décidé par l'Assemblée Générale.

Il est interdit, de toute manière, d'utiliser des spots dirigés vers la rue ou latéralement vers la façade de l'immeuble et pouvant gêner d'une façon quelconque le propriétaire et/ou l'occupant d'un appartement voisin.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit des fenêtres et terrasses dans les jardins (mégots de cigarettes, papiers, poussières...) et d'y secouer ou battre des tapis, coussins, vêtements, etc.

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation des jardins tant communs qu'à usage privés, et notamment tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec l'Assemblée Générale, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires (sauf pour les jardins à usage privé).

Tout ce qui concerne l'organisation des jardins est régi par le ROI du Clos de la Pastourelle.

### **Article 33. Entretien et Aspect**

Pour conserver à l'immeuble son aspect soigné, les travaux d'entretien, notamment en ce qui concerne la peinture et le traitement du bois tant des parties communes que privées visibles de l'extérieur (fenêtres, portes-fenêtres, portes palières, ferronneries) seront exclusivement exécutés, après décision de la copropriété, par les soins d'une entreprise agréée par le syndic.

Ces frais incomberont à tous les copropriétaires en proportion des quotités de chacun dans les parties communes.

A défaut d'entretien régulier et soigné des parties privées par certains copropriétaires, la copropriété peut prendre en charge leurs frais d'entretien et de remplacement éventuels. Ces frais, majorés de vingt % à titre de pénalité, seront supportés proportionnellement par les copropriétaires défaillants.

Le propriétaire et/ou l'occupant devront laisser libre accès à l'entreprise désignée par le syndic pour effectuer l'entretien à leur place, aux jours et aux heures fixés par le syndic.

Si les occupants veulent placer :

- des tentures, rideaux, voiles, aux fenêtres. Ces derniers seront du type approuvé par le Conseil de Copropriété c'est-à-dire : soit des doublures de couleur blanche, soit des voiles ou des tentures doublées en blanc ou en écru.
- des stores ou persiennes. Ceux-ci seront de couleur identique (blanc ou écru).
- des stores vénitiens en bois. Une couleur bois, identique à celle des châssis, est tolérée.
- des volets. Ils ne peuvent être prévus qu'au rez-de-chaussée, sur base des indications du syndic qui signalera le type de volets admis ainsi que l'adresse du fournisseur.

Le placement de toute antenne et particulièrement d'antennes paraboliques est interdit sur l'ensemble des façades de l'immeuble, sur les terrasses ainsi que dans les jardins privatifs et communs.

## **Article 34. Les parties privatives**

### **1. Aspect**

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire et/ou occupant reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les parties communes, notamment les halls, les espaces fermés réservés aux compteurs ainsi que les locaux techniques, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenus libres en permanence.

Il est interdit de déplacer des vélos ou autres engins (sauf voitures d'enfants) dans les halls communs, couloirs, ascenseurs et cages d'escaliers. Les dégâts éventuels causés aux murs, ascenseurs ou cages d'escaliers, notamment par des vélos ou des voitures d'enfants, seront réparés par l'occupant responsable ou portés à son compte.

### **2. Entretien**

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

### **3. Nettoyage des parties communes**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes (halls d'entrée, couloirs, paliers, ascenseurs, couloirs du garage etc). Il assurera de même, avec la plus grande régularité, l'évacuation des ordures ménagères (conteneurs) vers l'emplacement prévu.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le Conseil de Copropriété, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manœuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles et des garages, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Il appartient aux propriétaires et/ou aux occupants des emplacements de parking de maintenir ceux-ci en état de propreté.

Il sera toutefois prévu (et annoncé par voie d'affichettes dans les halls d'entrée) un nettoyage spécial du sous-sol (annuel ou bisannuel, à l'estimation du Conseil de Copropriété et du

syndic).

A cette occasion les emplacements de parkings privés qui auront été libérés par leur propriétaires et/ou locataire seront également nettoyés.

Article 36. Ordre intérieur

### **1. Déchets ménagers**

Chaque occupant se doit de suivre scrupuleusement les consignes de tri éditées par Bruxelles Propreté et affichées dans les locaux poubelles

Les sacs poubelles seront conservés soit dans le lot privatif, soit dans un garage fermé.

Une fois remplis et dûment fermés, conformément aux réglementations en vigueur, ils seront déposés exclusivement dans les conteneurs prévus à cet effet dans le local poubelles, propre à chacun des blocs (un local est prévu pour chacun des blocs A,B et C: seules les clés du bloc A permettent d'ouvrir le local poubelle A).

Les locaux poubelles doivent toujours être fermés à clé.

Il est interdit de déposer des sacs ou des objets en-dehors des conteneurs, à l'extérieur comme à l'intérieur des locaux susmentionnés et/ou de les déposer dans des conteneurs inadéquats.

Il est vivement conseillé de démonter les boîtes et cartons d'emballage afin de rendre possible un dépôt "économique" dans le conteneur jaune prévu à cet effet.

Si le dépôt de cartons d'emballage est important, il est demandé de rassembler et de ficeler solidement l'ensemble des cartons et de déposer le paquet à côté du conteneur jaune.

De toute manière, les sacs seront déposés pour être emportés à chaque passage des services d'enlèvement des immondices, sans être stockés plus d'une semaine. Les sacs seront utilisés de manière à ne pas dégager d'odeur et à ne pas répandre les liquides. Toute souillure dans les couloirs, ascenseurs et sous-sols sera nettoyée par son auteur.

Le dépôt d'objets encombrants de toute nature (lampes de chevet, spots, appareils électroménagers, tapis, matelas, lit, meubles...) est strictement interdit, y compris dans les locaux poubelles. Il appartient à chaque propriétaire et/ou occupant d'effectuer lui-même le dépôt de ses objets encombrants dans les conteneurs publics prévus à cet effet sur le territoire d'Evere ou de les conserver dans son lot privatif en attendant un ramassage spécial prévu pour les encombrants.

En cas d'infraction aux prescriptions énumérées ci-dessus, une pénalité de 25 € sera exigée par le syndic. En cas de nouvelle infraction, la pénalité sera portée à 50 euros et ainsi majorée de 25€ à chaque nouvelle infraction.

Toute pénalité non payée dans les quinze jours sera de plein droit et sans mise en demeure majorée d'une pénalité de 25 € et d'intérêts calculés au taux légal, par jour de retard.

### **2. Animaux de compagnie**

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder des poissons, des chiens, des chats et oiseaux non divagants.

Les occupants devront nettoyer eux-mêmes les traces de pas et autres souillures laissées par

leurs animaux.

Si l'animal était une source de nuisance par bruit, odeur, saleté ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de 12,50 €, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

### **3. Garages - emplacements de parking - eau des communs**

L'usage des emplacements de parking et des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles au sous-sol et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

De même que les voitures, les motos, les vélos ne peuvent se garer aux endroits signalés par un panneau « Interdiction de stationner ».

La circulation dans le sous-sol doit se faire feu de croisement allumé et à vitesse réduite.

Tout stockage sur les emplacements de parking (boîtes, caisses...) est interdit.

L'accès aux emplacements de parking, aux garages et aux caves est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété en ce compris un bail de location pour parking ou garage fermé.

Chacun est prié de veiller à la fermeture correcte des portes d'accès aux couloirs des ascenseurs et d'accès au garage

L'utilisation de l'eau des communs est exclusivement réservée au service de nettoyage et aux entreprises désignées pour effectuer des travaux dans l'immeuble.

### **Article 35. Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

L'affichage des panneaux ou affichettes "à vendre" et "à louer" est autorisé sur les vitrages des appartements et/ou dans la vitrine d'affichage prévue à cet effet dans la partie commune (pelouse) du bloc B (pour la somme de 3€ par mois d'affichage, tout mois commencé étant dû.

Le texte de toute annonce doit être formulé par le/la demandeur(resse) et sa demande de placement dans la vitrine doit être accompagnée des coordonnées suivantes : (nom du propriétaire annonceur – bloc et n° d'appartement et/ou de parking).

Le tout doit être déposé sur le site dans la boîte aux lettres de la personne renseignée par le syndic. Cette personne préviendra le syndic de la date de début d'affichage ainsi que la date d'enlèvement de l'annonce. Seules les affiches d'un format A5 pourront être affichées de manière à ne pas encombrer l'espace d'affichage de la vitrine.



De même, chaque copropriétaire rédigera lui-même le texte de son affiche et la déposera dans la boîte aux lettres dont question ci-avant.

A part cela, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et les murs intérieurs et extérieurs, ni dans les escaliers, halls, ascenseurs et passages.

Seul le Conseil de Copropriété peut faire exception à cette règle en ayant le loisir, par exemple, d'afficher occasionnellement dans les ascenseurs, dans les halls d'entrée ou dans les sous-sols, des avis qui concernent les occupants de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaquette du modèle qui sera défini par le syndic et le Conseil de Copropriété, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession (dont question à l'article 15 du règlement de copropriété) a reçu l'autorisation de s'installer dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires et/ou occupants concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son(s) titulaire(s) et l'étage qu'il(s) occupe(nt).

Le modèle de ces inscriptions et leur placement sont exclusivement réalisés par le syndic en collaboration avec le Conseil de Copropriété.

Tout affichage non-conforme sera systématiquement enlevé par la société de nettoyage.

### **Article 36. Moralité - Tranquillité**

Chacun des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement d'ordre intérieur, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires et/ou occupants sont soumises aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Les copropriétaires, locataires, personnel et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter celui-ci et en jouir suivant la notion juridique de " bon père de famille".

Les occupants ne peuvent en aucun cas porter atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literie et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

De même les occupants procéderont eux-mêmes au nettoyage des traces anormales laissées par eux ou par les animaux qu'ils hébergent (boue, déchets, papiers...).

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'usage d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celle stipulées à propos de la présence d'animaux.

Les propriétaires et/ou occupants des lots privés doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Ils éviteront de traîner dans leur lot privé des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer des portes, de manier sans ménagement les volets éventuels, de faire fonctionner des appareils et ustensiles bruyants, tels que lessiveuses, séchoirs, lave-vaisselle, au-delà de vingt-deux heures.

Les portes donnant sur le hall seront fermées dans la mesure du possible, afin d'éviter la transmission des bruits vers la cage d'escalier.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment le hall d'entrée.

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privées, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

Comme indiqué à l'article 15 du règlement de copropriété "Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot locatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un trouble de voisinage, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes". Cette installation sera portée à la connaissance du syndic, par lettre recommandée, au moins un mois avant le début de l'activité professionnelle.

### **Article 37. Interdictions - Sanctions**

Il est expressément interdit de laver les voitures et motos dans les sous-sols.

De la même façon, le lavage des voitures par jet, à l'extérieur et dans les limites du clos, est également interdit.

L'usage de l'eau des communs est strictement réservé au personnel de nettoyage.

Il va de soi, à fortiori, que la même interdiction d'utilisation s'applique à l'eau provenant des lances d'incendie.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

Il est interdit de fumer dans l'ensemble des parties communes intérieures de l'immeuble y compris l'ascenseur.

Il est strictement interdit d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; des tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Le syndic pourra réclamer des indemnités en cas d'infraction aux règles énoncées dans le présent règlement, entre autres, celles concernant les sacs poubelles, la propreté, le bruit, les déménagements et emménagements...

Le paiement de toute indemnité réclamée par le syndic devra être effectué dans les quinze jours de la demande expédiée par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. En cas de non-paiement dans les huit jours, ladite indemnité sera doublée et, en outre, majorée d'un intérêt de retard d'un pour cent par mois.

Le cas échéant, cette indemnité et les intérêts de retard seront retenus par le bailleur sur la garantie locative de l'occupant et versés à la copropriété.

#### **Indexation des montants des pénalités**

Toutes les pénalités reprises dans le présent règlement seront indexées en fonction de l'indice officiel des prix à la consommation.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

#### **Article 38. Emménagements – Déménagements - Transport d'objets**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux tels que meubles de grande dimension, doivent être organisés par l'extérieur (monte-charge) à **l'exception des appartements ne disposant pas de fenêtre en façade avant de l'immeuble et qui doivent obligatoirement passer par la cage d'escaliers de secours.**

Le syndic doit être prévenu de tout déménagement ou emménagement au moins cinq jours à l'avance sous peine d'astreinte de 250 €.

Une caution de 65 € est réclamée par le syndic. Elle sera remboursée sur constatation qu'aucun dégât n'a été causé aux communs de l'immeuble.

Dans le cas contraire, toute dégradation importante (par exemple : enfoncement de plus d'un cm ou trace bien marquée) constatée par le copropriétaire ou le syndic sera portée en compte au copropriétaire occupant ou bailleur de celui qui aura fait exécuter ces transports.

Le copropriétaire effectuera lui-même les états des lieux des communs avant et après déménagement et emménagement de ses locataires et communiquera ses observations au syndic avant le déménagement du locataire sortant et après l'emménagement du locataire entrant, afin que le syndic puisse contrôler ces états des lieux et réclamer au copropriétaire

bailleur la réparation ou l'indemnisation des dommages causés.

L'omission de ces prescriptions par le copropriétaire bailleur entraînera à sa charge la présomption que les communs étaient en bon état avant les déménagements et donc l'obligation de réparer les dégradations importantes.

La nécessité d'effectuer des réparations importantes (bouchage, peinture) entraînera en outre - à charge de l'occupant responsable - et à charge du propriétaire bailleur à l'égard de la copropriété - une indemnité destinée à compenser l'altération de l'aspect général et à créer une provision en vue d'une remise à neuf complète des éléments détériorés. Le montant de cette indemnité sera fixé par le syndic après accord du conseil de copropriété.

## **Chapitre V. DIVERS**

### **Article 39. Mise en concurrence**

Le montant des marchés à partir desquels une pluralité de devis est obligatoire (cf. art. 577-8, §3, 13° du code civil) est fixé à 7.500 euros.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Décision AGO du 11/03/2020