

Résidence des Haut-Mas villa 1
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
Mis à jour suite AG 2024
N°BCE 0851.187.272

Chapitre 1 - Expose général

Section 1 : DEFINITION ET PORTEE

Le présent règlement d'ordre intérieur est relatif aux détails de la vie en commun de la Résidence Haut Mas Villa 1 ayant son siège à 4500 Huy, Avenue de l'Europe 14.

Il est susceptible de modifications dans les conditions indiquées ci-après et dans les conditions prévues par la loi.

Le présent règlement comprend notamment :

- 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 §1^{er}, 1°, d) du Code civil ;
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Section 2 : CONSERVATION - MODIFICATIONS

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 encore 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.

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

Section 3 : OPPOSABILITE

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 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 au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur 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 lettre recommandée à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaire 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 adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée 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 Code civil.

Chapitre 2 : Dispositions générales

Section 1. Occupation – Destination

a) Occupation.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession. La profession libérale excluant toute activité commerciale, doit entrer dans le cadre des limites prévues au règlement de la Commune de Huy. Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses et de radiologie.

L'exercice d'une profession libérale dans un immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants. Si l'exercice d'une profession libérale dans un immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devrait s'entendre avec son syndic pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté de son immeuble pour cet usage intensif d'une chose commune.

Les occupants des appartements ne pourront sous-louer partie de l'appartement qu'ils occupent.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". 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, occupants ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal susceptible de causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible du bâtiment par les autres occupants. A cet effet, les occupants devront prendre les dispositions utiles de protection et d'isolation phonique dans l'emploi des machines utilisées.

S'il est fait usage dans le bâtiment d'appareils électroniques produisant des parasites ou susceptibles d'en produire, ces appareils devront être munis des dispositifs adéquats en vue d'atténuer au maximum ces parasites.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau.

b) Système d'alarme - Absence de l'occupant

Tout propriétaire ou occupant qui installe un système d'alarme dans son lot privatif a l'obligation de faire relier ce système d'alarme à une société de monitoring à qui il sera, en outre, tenu de communiquer l'identité d'une personne détenant les clés de la porte d'entrée du lot privatif. Cette même obligation vaut pour les copropriétaires ou locataires en cas d'absence prolongée. L'occupant concerné devra de plus donner instruction à la personne détenant les clés, et dont l'identité aura été communiquée au syndic, d'entrer dans son lot privatif à toute réquisition du syndic, lorsque des doutes sérieux existent au sujet d'un problème à résoudre à l'intérieur du lot privatif, comme par exemple une fuite au système de chauffage ou dans une canalisation.

Section 2. Location

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

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2.- 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 et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants (voir article 6).

4.- Le propriétaire portera à la connaissance des locataires le présent règlement d'ordre intérieur ainsi que

les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

L'assemblée du 24 avril 2019 a voté à la majorité de 100% : obligation de joindre le ROI au contrat de location

5.- Le document ROI doit être joint au contrat de bail et signé par le locataire

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires. Les copropriétaires donnant d'ores et déjà leur accord pour se conformer à la décision de l'assemblée générale.

Section 3. Aspect extérieur

a) Fenêtres.

Si les occupants veulent mettre :

1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront de teinte blanche ou proche de cette teinte

L'assemblée du 19 avril 2018 a décidé :

Stores à lamelles verticales ou horizontales : peuvent être installés dans l'immeuble. Teintes : tons clairs à dominante blanc, beige clair et gris clair

2) des persiennes, et autres dispositifs de protection, ces derniers devront être du modèle agréé par l'AG, statuant à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés au moment du vote.

L'assemblée du 19 avril 2018 a décidé :

Stores de terrasse : teintes des toiles et des armatures : la toile sera de marque Dikson Constant ; mandat donné aux membres du CdC pour trancher le choix de la teinte sur base des demandes futures

Screens de fenêtre : La toile sera de marque Soltis 86 ou 92 ; mandat est donné aux membres du CdC pour le choix de la teinte de base.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux terrasses, fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Seuls sont tolérés les meubles de jardin, des bacs à fleurs ou des plantes d'ornement.

3) Suite à la décision de l'assemblée générale s'étant déroulée le 18/04/2024, il est obligatoire de respecter la teinte « Sikken Cetol filtre 7 » des châssis lors de la remise en peinture.

b) Terrasses et balcons.

Les terrasses et balcons du bâtiment doivent être maintenus dans un état permanent de propreté ; les résidents n'occupant pas leur appartement en permanence doivent procéder à un nettoyage régulier de leurs terrasses et balcons.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc.
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc.
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Suite à la décision de l'assemblée générale s'étant déroulée le 18/04/2024, il est interdit d'y déposer :

- des poubelles de toute nature ;
- du matériel de nettoyage et d'entretien (tondeuse ; balais ; sceau ; sécateur ; lavettes ; ...)"

L'aspect extérieur de la terrasse ou du balcon ne pourra en aucun cas être modifié, notamment en ce qui concerne les peintures des boiseries et des balustrades, sans décision préalable de l'assemblée générale.

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

c) Interdiction de placer des paraboles sur l'immeuble

Section 4. Publicité - Usage de la façade

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Est seule autorisée, l'apposition près de la voie publique d'un panneau pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages. Il est permis d'apposer, sur la porte d'entrée du lot, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession. Pour une question d'uniformité, cette plaque devra obligatoirement être commandée auprès du bureau du syndic ; il en sera de même pour les éventuelles plaques de sonnettes, boîtes aux lettres ou toute autre signalisation visible dans les parties communes. Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession libérale était exercée dans l'immeuble, il est 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 concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée. Les frais de placement, d'entretien et de renouvellement de ces enseignes, qui devront en tout temps être maintenues en bon état, seront à charge des propriétaires concernés

Section 5. Animaux.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats et oiseaux non divagants. Les chiens devront être tenus en laisse ou sur les bras dans les parties communes et dans les jardins. Les chiens, en particulier, ne pourront se promener, accompagnés ou non, sur les surfaces gazonnées des jardins. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic ou de l'assemblée générale

Dans le cas où la tolérance est retirée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic ou de l'assemblée générale entraînera pour le contrevenant l'obligation de payer à l'association des copropriétaires, un montant de 20 €, par jour de retard, à titre de clause pénale, sans préjudice à toute autre sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Section 6. Emménagements - déménagements

En cas d'emménagements et/ou déménagements, les copropriétaires ou occupants directement intéressés, devront prévenir le syndic minimum 48 heures à l'avance. Ils sont tenus de faire appel à une firme spécialisée qui jugera des moyens à mettre en œuvre. Lors des emménagements et déménagements, chaque copropriétaire sera responsable de tous dégâts pouvant être causés à l'immeuble par ses emménagements ou déménagements (ou de ceux des occupants de ses locaux privatifs) outre, comme de droit, la responsabilité en tant qu'utilisateur des moyens spéciaux de levage mis à sa disposition

Section 7. Garages

L'accès des garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété, sauf pour les véhicules chargés d'approvisionner la copropriété, ces derniers ne pouvant rester arrêtés que le temps nécessaire au chargement ou déchargement de personnes ou de marchandises. Le syndic aura le droit de faire intervenir une dépanneuse aux frais des personnes en infraction par rapport aux règles édictées ci-dessus et entravant, par leur présence, la libre circulation des autres usagers, avec décharge de responsabilité pour le syndic, la responsabilité des dépanneurs pouvant seule être mise en cause. Les garages sont destinés exclusivement aux véhicules. Tout autre objet ou meuble qui y serait entreposé doit obligatoirement faire l'objet d'une assurance en responsabilité civile, pour le cas où ces objets ou meubles peuvent constituer un risque pour les autres occupants des garages.

L'assemblée du 25 avril 20109 a voté : un emplacement ne peut être occupé que par : 1 véhicule + 4 pneus + 1 poubelle ; liste exhaustive et limitative

Les portes d'accès vers les caves ainsi que celles vers les garages doivent, par mesure de sécurité, être fermées en permanence. Les usagers des garages s'engagent à respecter les obligations suivantes :

- stationner à l'emplacement qui lui est réservé, ce qui suppose l'interdiction de l'arrêt sur parties réservées à la circulation ou sur un autre emplacement, sauf autorisation expresse du propriétaire de cet emplacement
- circuler à une vitesse maximum de dix kilomètres à l'heure ;
- une fois le véhicule à l'arrêt, couper immédiatement le moteur et prendre toute disposition pour que l'intérieur du véhicule ne soit pas accessible à qui n'est pas détenteur de la clef ;
- réparer les dégâts causés par lui-même ou par ses préposés ou par son véhicule, en ce compris le fait de souiller exagérément le sol par des taches d'huile ou de graisse ;
- interdiction absolue d'actionner un avertisseur sonore ;
- interdiction de laver à grandes eaux ou de vidanger les véhicules ;
- interdiction de laisser des produits inflammables sur place, la présence d'essence n'étant autorisée que dans le véhicule, soit dans le réservoir, soit dans un bidon de réserve situé dans le coffre ;
- interdiction de donner des leçons de conduite automobile à l'intérieur de l'immeuble ;
- respecter la destination de "garage pour voiture automobile" ;
- interdiction de l'usage des appareils chargeurs de batteries ;
- interdiction des véhicules L.P.G. ;
- interdiction de brancher des appareils électriques sur le réseau des parties communes ;
- interdiction, dans tout l'immeuble, de laver les voitures avec arrosage.

Installation de borne de recharge lente au niveau des parkings privés ; assemblée du 12 avril 2022

Des informations qui circulent, les bornes de rechargement dans les parkings en sous-sol devront respecter les règles principales suivantes :

- puissance maximale de la borne de rechargement : 3.7KW ; donc alimentée par un disjoncteur de 16 ampères au maximum
- Section du câblage : 6 mm²
- Installation réalisée par un électricien professionnel
- La source de courant est le compteur privé de l'appartement auquel est attaché le parking
- L'extension du réseau électrique pour ce parking devra être réceptionnée par un organisme de contrôle comme Vinçotte, BTV, Socotec, ...
- Un bouton coup de poing d'arrêt doit être installé à l'extérieur de la zone parking, facile d'accès et doit permettre l'arrêt complet de la borne
- Les documents de l'organisme de contrôle doivent être transmis au syndic avant la mise en service de la borne ; le syndic donnera son accord dès réception des documents

Section 8. Clé de la porte d'entrée de l'immeuble

En cas de perte ou de vol de la clé de la porte d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant concerné est tenu d'avertir immédiatement le syndic et les membres du conseil de copropriété de ladite perte ou dudit vol.

Le syndic pourvoira immédiatement au remplacement de la serrure et/ou du code de la commande à distance. Le coût dudit remplacement constituera une charge commune générale, sauf pour le cas où il sera établi que la perte ou le vol résulte d'une faute grave du propriétaire ou de l'occupant, auquel cas il sera seul tenu au paiement de cette charge.

Section 9. Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition. Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants. Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif tel que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures. Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne sont 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. En cas travaux importants, le syndic doit en être averti 48 h à l'avance. 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. Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération. De même, il est interdit de jeter dans ces décharges des éléments non dégradables (serviettes, lingettes ...). Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades, à l'aide de lifts pour les appartements aux étages. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon. Tous dommages ou inconvénients résultant du non-respect du présent article du règlement d'ordre intérieur seront mis à charge entière du ou des responsables. En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie

Barbecues

L'assemblée du 25 avril 2017 a voté avec une majorité de 89.17% l'interdiction d'utiliser des barbecues sur les terrasses même celles du rez-de-chaussée.

Section 10. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie. Les poubelles, sacs bleus et cartons doivent être déposés à gauche de la sortie du garage (et non sur les pelouses ou les trottoirs) et cela, au plus tôt, la veille au soir du jour de l'enlèvement.

L'assemblée du 25 avril 2017 a rappelé que l'usage privatif du gaz sera interdit en date du 10 février 2018 au plus tard. Mme Dardenne a informé les copropriétaires qu'elle met à leur disposition un bac à compost à droite de l'immeuble.

Section 11. Répartition des frais d'eau

Chaque appartement ou lot privatif est pourvu d'un ou de plusieurs compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants. Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire. La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Section 12. Répartition des frais d'électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs. Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

Section 13. Laverie

Dans le local "laverie", une place est disponible pour chaque occupant de l'immeuble, pour y placer un lave-linge et un sèche-linge (à superposer). A cette place les prises de courant sont connectées sur le compteur électrique de l'appartement. La consommation d'eau est relevée sur les décompteurs présents à chaque place. L'occupant d'un appartement désirant utiliser cette place doit en informer préalablement le syndic ou le représentant du conseil de copropriété.

Section 14. Répartition des frais d'ascenseur

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes de l'immeuble. Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur à usage commun et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans lesdites charges correspondra à la répartition selon les quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes. Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Section 15. Chauffage central

Le chauffage central éventuel fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux. Durant la période de chauffage, les commandes de chaufferie des locaux privatifs et communs devront toujours rester ouvertes, de manière que la température dans ces locaux soit toujours de cinq degrés au-dessus de zéro.

Section 16. Provisions (Art 70)

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1'- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ;

2'- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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. Les créances nées après la date de la transmission par suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot privatif, le fonds de roulement est à la charge exclusive de l'usufruitier et le fonds de réserve à la charge exclusive du nu propriétaire, sauf convention contraire dans le compromis de vente.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 & 1er du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic

Section 17. Règlement des 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 soumis le litige, en degré de conciliation.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si l'accord est trouvé, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent

Section 18. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent aux dits articles

DIVERS

Conservation et diffusion des documents

Ce document ROI sera diffusé à tous les copropriétaires pour donner suite à l'aval obtenu lors de l'assemblée générale du 25 avril 2019.

Ce document est à la disposition des copropriétaires sur le site du Syndic LAHYMMO, dans les documents

généraux de la résidence des Hauts-Mas Villa 1.

Les copropriétaires diffuseront ce document vers leurs locataires et cela en même temps que l'envoi du procès-verbal des assemblées annuelles.

Lors de la conclusion de nouveaux contrats de location, le ROI sera joint au contrat de bail et enregistré avec lui.

Remerciements

Le syndic tient à remercier Mr Collart, Président du CdC pour son implication dans la rédaction de ce ROI.

Coordonnée syndic

Lahy Christian Ing.	N°I.P.I. : 500.511	TVA : BE0452.749.676
Gsm : 0476/417624	Tél : 010/815856	FAX : 010/812182
Adresse : E-Mail : info@lahymmo.be	www.lahymmo.be	
Adresse : Ch de Wavre, 78D	1370 Jodoigne	