

ACP « LES JARDINS DU BATY »

Angle de la chaussée de Namur et de la rue Baty de Fleurus – 5030 GEMBLOUX

N° d'entreprise : 0806.344.667

Madame, Monsieur,
Nouveaux occupants
ACP LES JARDINS DU BATY
5030 GEMBLOUX

Madame, Monsieur,

Concerne : **ACP « LES JARDINS DU BATY »**
Lettres aux occupant – Quelques rappels utiles

Vous venez d'emménager ou allez emménager dans la copropriété, nous vous souhaitons la bienvenue au sein des Jardins du Baty.

Cette lettre vous permettra de prendre connaissance de quelques informations utiles et de quelques règles fondamentales afin de garantir une bonne organisation au sein de l'immeuble.

Coordonnées importantes :

- Le syndic :

PORTENART & Co sprl
Gestionnaire : David DUBRULLE
Grand Rue, 62A - 1435 MONT-SAINT-GUIBERT
Tél. : 010/65.05.96
Fax : 010/65.06.96
e-mail : info@portenart.be

Attention que le syndic est le gestionnaire des parties communes des bâtiments et donc pas des appartements ou commerces.

- Le Conseil de copropriété :

Phase 1 (entrée n°103 et 130) : Monsieur Bayi et Monsieur Coyette

Phase 2 (entrée n°128 et 126) : Monsieur Frankinet et Monsieur Pussemier

Phase 1 (entrée n°124 et 122) : Monsieur Dandois et Monsieur Monnoyer

Quelques règles importantes à connaître absolument :

Nous attirons votre attention sur plusieurs points importants :

1. Les emménagements et déménagements sont réglementés par l'article 12 du Règlement d'Ordre Intérieur ou ROI. Ceux-ci doivent :
 - a. Être réalisés via un élévateur (à l'exception des rez-de-chaussée et du quatrième étage ou en cas d'impossibilité technique renseignée auprès du syndic)
 - b. Si vous êtes dans le cas d'une exception mentionnée ci-dessus, l'ascenseur qui serait éventuellement utilisé devra être convenablement protégé.
 - c. Le défaut d'utilisation d'un élévateur (sauf exception) donne lieu au paiement d'une indemnité de 200€ en faveur de la copropriété.
 - d. Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours à l'avance, sauf urgence.
 - e. Un avis destiné à annoncer ce mouvement est disponible sur demande auprès du syndic ou sur le portail WEB de la copropriété disponible pour les propriétaires.
 - f. Si l'élévateur devait être placé sur un emplacement privé (par exemple appartenant à un commerce), il est impératif de s'organiser avec son propriétaire pour limiter les nuisances.
 - g. Tout emménagement ou déménagement donne lieu au paiement d'une indemnité de 75 € (sauf pour les commerces) qui sera ramenée à 25 € sur présentation de la facture de l'élévateur.
 - h. Toute dégradation vous sera portée en charge en plus de l'indemnité.
 - i. Il est demandé de veiller à ce que l'élévateur ne soit pas une source de nuisance pour les usagers. Il faudra donc veiller à placer l'élévateur et le camion de déménagement en enfilade.
2. L'utilisation des emplacements de parking est limitée. Il n'existe aucun emplacement à usage commun. Toutes les places ont été achetées ou louées par des occupants de l'immeuble. Il n'est donc pas possible de s'y stationner si vous n'en êtes pas le propriétaire ou le locataire. Pour rappel, les emplacements en façade avant appartiennent aux commerces et ne peuvent, en aucun cas, être utilisés par une autre personne que le personnel et les clients, le temps de leur achat. Des places sont, par contre, disponibles sur la chaussée de Namur.

Aucun véhicule ne pourra être stationné en dehors des emplacements prévus à cet effet. C'est notamment le cas des pelouses, des zones en clinkers en façade arrière où sont ou seront placés des abris vélos, les descentes de garage, les zones de manœuvre ou voiries privées, etc. *L'assemblée générale du 11 mars 2019* attire l'attention des occupants et des visiteurs sur la stricte interdiction de stationner son véhicule dans la descente de garage de la phase 1 ou sur la zone adjacente qui sont strictement réservées aux services de secours et aux emménagements et déménagements.

L'assemblée générale du 11 mars 2019 décide également qu'en cas d'infraction à cette règle, une pénalité forfaitaire journalière de 15 € sera appliquée en cas de constat, c'est-à-dire l'envoi de photos et de l'identité du conducteur au syndic – info@portenart.be. Celle-ci sera imputée dans le décompte des charges trimestriel, à charge du propriétaire de réclamer celle-ci à son locataire éventuel. Cette somme sera versée au fonds de réserve

général de la copropriété.

3. Les appartements ne peuvent être utilisés comme espace commercial ou comme bureau pour une profession libérale ou espace de réception de clients. Ils sont exclusivement destinés au logement. Toute demande de dérogation devra passer par l'assemblée générale annuelle.
4. La vie en communauté implique, bien évidemment, un scrupuleux respect de la tranquillité et du cadre de vie des autres occupants. Nous rappelons donc quelques règles évidentes afin de limiter au maximum les nuisances pour vos voisins :
 - a. Le bruit « anormal » est proscrit entre 22h et 7h, le dimanche et les jours fériés. Si vous deviez réaliser des travaux générateurs de bruit dans les heures permises, nous vous invitons à en informer vos voisins. Être prévenu permet de mieux vivre la nuisance que vous occasionnerez.
 - b. Nous vous invitons les occupants à enlever, à l'entrée de l'appartement, les chaussures à talon dur (féminin et... masculin). Cela génère un bruit très important chez vos voisins du dessous.
 - c. Le fonctionnement des machines à laver, séchoir et le déplacement des meubles (même les chaises) génère également du bruit qui se répercute dans l'immeuble. Nous vous invitons à prévoir la pose de feutre aux pieds de ces meubles et machines.
 - d. La descente de sacs poubelles vers le sous-sol, l'entrée dans l'immeuble avec des chaussures sales, la promenade de votre compagnon canin, etc. peuvent générer de la saleté dans les parties communes de l'immeuble. Il est indispensable de veiller à la propreté après votre passage. Les communs ne sont nettoyés qu'une fois par semaine.
5. La gestion des poubelles est primordiale au sein d'une copropriété. Voici quelques informations importantes :
 - a. À Gembloux, les ordures ménagères doivent être placées dans des poubelles à puce qui sont directement liées à un propriétaire donné. Les démarches doivent s'entreprendre auprès de la Commune. Pour plus d'informations : <http://www.gembloux.be/ma-commune/services-communaux/environnement/gestion-des-dechets/tri-des-dechets/et-le-reste>
 - b. Des sacs spéciaux peuvent également être utilisés pour les déchets organiques uniquement ! Pour plus d'informations : <http://www.gembloux.be/ma-commune/services-communaux/environnement/gestion-des-dechets/tri-des-dechets/organiques>
 - c. Les sacs PMC ne sont pas destinés à tous les déchets plastiques. Merci de consulter ce lien pour plus d'informations : <http://www.bep-environnement.be/trier-ses-dechets/#le-tri-des-pmc-ce-qui-va-dans-le-sac-bleu>. En cas de mauvais tri, le sac sera refusé (main rouge). Il est alors demandé à son propriétaire de veiller à l'enlever pour le retrier.
 - d. Les sacs « non officiels » ne peuvent en aucun cas être utilisés car ils ne seront pas enlevés.
 - e. Calendrier de collecte :
 - les déchets ménagers et organiques : tous les mercredis ;

- les PMC : un mercredi sur deux ;
 - les papiers-cartons : un mercredi par mois ;
 - Cela signifie donc que vos déchets devront être disposés à rue le mardi soir à partir de 18h (ou le mercredi matin avant 6h).
- f. La copropriété dispose de locaux destinés à accueillir les poubelles en sous-sol. Celles-ci doivent toutefois être mise à rue par les occupants eux-mêmes. Le stockage des encombrants divers, de verres mais aussi des sacs PMC et des papiers et cartons y est strictement interdit.
 - g. Ces locaux doivent être maintenus dans un état parfait de propreté. Attention donc aux sacs qui coulent, à bien sortir régulièrement vos poubelles pour éviter les invasions d'asticots et de mouches. Tout manquement qui donnerait lieu à l'intervention du service de nettoyage sera facturé au contrevenant.
 - h. Attention, lors de la mise en place des sacs et poubelles à rue, il est indispensable de veiller à ne pas disposer les sacs PMC sur les sacs organiques. En effet, le premier camion à passer vide les poubelles et embarque les sacs organiques qui risquent de ne pas être visibles s'ils sont sous les sacs PMC. Ceux-ci restent alors à rue avec un impact important pour la propreté et la salubrité des abords.
 - i. Il est strictement interdit de lancer ses sacs au-dessus de la clôture. Régulièrement des sacs éventrés sont retrouvés avec des déchets qui s'envolent aux alentours. Si une clef d'accès est nécessaire, merci de vous adresser au propriétaire de l'appartement ou au syndic si vous êtes propriétaire.
6. Aucun travail qui impacte les parties communes ou l'esthétique et l'harmonie globale de l'immeuble ne peut être réalisé sans l'accord de l'assemblée générale. Cela est valable même si cela concerne directement et exclusivement votre appartement et même si vous payez la facture vous-même. Exemples : placement d'une tente solaire, installation de screens extérieurs, remplacement de la porte d'entrée de l'appartement, placement d'un abri de jardin, ... Nous vous invitons à prendre contact avec le syndic pour soumettre le projet et décider d'une marche à suivre.
7. La sécurité commence par l'adoption du bon comportement. Il est demandé de :
- a. Veiller à ce que les portes avant et arrière se referment bien après votre passage. En cas de problème, merci de le signaler au syndic.
 - b. Vérifier l'identité des personnes à qui vous donnez accès avant d'ouvrir.
 - c. Ne pas bloquer en position ouverte la porte d'entrée, même le temps d'aller déposer sa poubelle à rue.
 - d. Ne pas fermer à clef la porte d'entrée qui doit toujours être franchissable sans clef en cas d'urgence.

En cas de sinistre :

1. Prendre les mesures d'urgence (appel des pompiers au 112 en cas d'incendie, couper l'alimentation de l'eau ou prévenir son voisin du dessus pour qu'il en fasse de même en cas d'infiltration d'eau).
2. Prévenir le propriétaire (si vous êtes locataire) et le syndic. C'est en effet le syndic qui s'occupera de l'introduction du sinistre auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété. Attention que seules les parties immeubles sont couvertes. Par extension, les

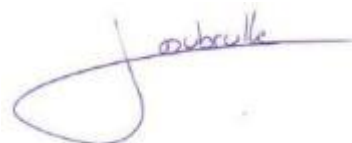
immeubles par destination (c'est-à-dire les « meubles » qu'on ne sait pas facilement ou sans dégâts enlever, par exemple la cuisine) sont également couverts.

3. Prendre les mesures afin de corriger l'origine du sinistre (appel à un plombier en cas de fuite, débouchage en cas de débordement du WC, ...). Le syndic pourra fournir les coordonnées de personnes habituées à travailler dans le bâtiment et qui n'exagéreront pas dans les prix.
4. Le syndic vous demandera ou au propriétaire :
 - a. Une déclaration du sinistre, c'est-à-dire une description de ce qui a été constaté.
 - b. Des photos des dommages,
 - c. Le PV de police s'il s'agit d'une effraction ou de vandalisme qui a causé des dégâts aux immeubles,
 - d. Les devis de remise en état.
5. Ne pas réparer les dommages avant l'accord de la compagnie d'assurance, sauf cela est urgent (exemple serrure forcée à remplacer, vitre brisée, ...) et dans ce cas, conserver un maximum de preuve en cas d'expertise.

Il nous semble également important de rappeler que les assurances suivantes sont, à notre sens, absolument nécessaires :

- Assurance « responsabilité civile locative » au cas où l'assurance de l'immeuble exercerait un recours contre vous. Cela n'est évidemment pas nécessaire si vous êtes propriétaire.
- Assurance « contenu » pour le mobilier qui serait endommagé en cas de sinistre.
- Assurance « vol » pour le contenu qui vous serait dérobé en cas d'effraction.

Vous remerciant pour votre lecture attentive et le respect de ces quelques règles de vie, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.



David DUBRULLE
Agence Portenart & co sprl
syndic

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR actualisé avec les décisions d'Assemblée Générale

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « LES JARDINS DU BATY »

A l'angle de la chaussée de Namur et de la rue Baty de Fleurus – 5030 Gembloux

Modifié le 23/10/2021

Article 1 – Portée – Modifications

Il est arrêté, entre tous les propriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ; sauf l'effet des dispositions qui suivent et exigent en certains cas une majorité plus forte ou même l'unanimité. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités prévues à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut-être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Section I.- Conseil de copropriété

Article 2 – Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé de six membres, deux par phase de la copropriété. Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, 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 du complexe pourra assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés aux articles 29 et 30 des statuts 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. Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelable. 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. Les membres du conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile ; les primes constituent une charge commune générale.

Section II. Comptabilité

Charges communes

A. Provision pour charges communes

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 du complexe, 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 du complexe.

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.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les vingt jours de la date d'invitation à payer.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine de la mise en demeure, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Toute somme non réglée dans les 20 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit, et sans mise en demeure préalable, productive d'intérêts au taux de 18% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 20 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 100,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement sur chaque somme due et réclamée.

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier soient 130,00€, outre les frais de suivi du dossier, qui annuellement, s'élèvent à 130,00 €. Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,00 € pour le premier rappel, de 30,00 € pour le deuxième rappel et de 50,00 € pour la mise en demeure par voie recommandée.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède la mise en demeure.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base fois index nouveau}}{\text{Index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée. (*Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09/03/2015*)

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- a) À assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous les biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- c) À réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes. Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes trimestriels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Un décompte sera envoyé en fin de chaque trimestre, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale. Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de copropriété et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section III. Aspects extérieurs

Article 3 – Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolues ci-avant. Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, etcetera).

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 trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, les couloirs des caves, les locaux poubelles ; assurer l'évacuation des ordures ménagères s'il échet.

Article 4 – Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic, en accord avec le conseil de copropriété, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais en résultant feront également partie des charges communes et seront répartis comme tels entre tous les copropriétaires et ce à l'exception des jardins privatifs dont l'entretien sera à la charge exclusive de leurs ayants-droit.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 09/03/2015 décide d'autoriser les propriétaires des jardins à placer un portillon donnant accès à leur jardin sans passer par l'intérieur de leur appartement. Les portillons devront tous être identiques et le type de portillon sera choisi par le conseil de copropriété. Les grillages pourront être couverts mais de manière harmonieuse. Les jardins pourront agrandir les terrasses existantes à condition que le revêtement soit identique à celui initial.

Article 5 – Entretien et aspect

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets éventuels doivent être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous surveillance du syndic.

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tout travaux à cet effet.

Si les acquéreurs veulent mettre ;

- 1) Des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic ; *l'Assemblée Générale Ordinaire du 05/03/2012* décide d'imposer des rideaux de type voile et de couleur blanche.
- 2) Des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celles déterminées par le syndic ; *l'Assemblée Générale Ordinaire du 05/03/2012* décide d'imposer des persiennes de type uni et de couleur blanche ou grise.
- 3) Des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur ; *l'Assemblée Générale Ordinaire du 05/03/2012* décide d'imposer des tentures doublées de tissus de couleur blanche sur sa partie visible depuis l'extérieur.
- 4) Des marquises ou store pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix. *L'Assemblée Générale Ordinaire du 05/03/2012* décide d'imposer un type uni et la couleur grise.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que le complexe conserve son aspect de bon soin et de bon entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, balcons et terrasses des façades principales, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location des leurs locaux, et tout réserve de ce qui est dit à l'article 10 « Publicité ».

Il est interdit de faire sécher des linges, soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Section IV.- Ordre intérieur

Article 6 – Service des eaux

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque copropriétaire souscrit et renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par le promoteur du complexe, au nom des futurs copropriétaires.

Article 7 – Aspect – Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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 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 du complexe.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoué dans aucune partie du complexe, 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.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans le complexe, 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 bois, mazout, charbon et autres combustibles, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Il est strictement interdit de monter des vélos par les cages d'escaliers et les ascenseurs afin de limiter la détérioration des murs ou parois de l'ascenseur. Il est également interdit de les entreposés sur les balcons des étages. *(Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18/03/2021)*

Emplacement de parking

L'usage des emplacements de parking 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 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.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

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

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Il est interdit de laver son véhicule dans le sous-sol de la copropriété.

Les emplacements de parking situés en façade avant sont privés et appartiennent aux commerces. L'utilisation de ces emplacements est donc limitée à la clientèle des dits commerces. *(Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11/03/2014)*

Le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables est actuellement strictement interdit étant donné l'impossibilité de répondre aux exigences et recommandations de la Zone de secours NAGE. *(Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire Ecrite du 18/03/2021)*

Article 8 – Tolérance des animaux

Les occupants du complexe sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans le complexe des animaux tels que chiens, chats et oiseaux non divagant.

Si l'animal était une cause de trouble réel, par bruit, odeur 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 déterminée par le Conseil de copropriété, par jours de retard à titre de dommages-intérêts, sans préjudice à toute 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.

L'Assemblée Générale du 05/03/2012 a décidé de fixer l'indemnité à 10€ par jour de retard. Cette somme sera mise dans le décompte de charges envoyé au propriétaire de l'appartement à l'origine du trouble.

Les propriétaires d'animaux veilleront à les tenir en laisse dans toutes les parties communes intérieures et extérieures de la résidence. Ils veilleront également à systématiquement nettoyer/ramasser leurs déjections. (*Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09/03/2015*)

Section V.- Moralité – Tranquillité – Destination des locaux

Article 9 – Mode d'occupation

Généralité

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe, devront toujours habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leurs familles, des gens à leur service, et celui de leurs locataires ou visiteurs. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi 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 incommode les occupants du complexe, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 2, à propos de la présence d'animaux.

S'il est fait usage, dans le complexe, 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 le complexe à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les ventilateurs mécaniques, les appareils frigorifiques, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

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

Destination des locaux

Les locaux privatifs du rez-de-chaussée sont destinés à l'usage de commerce de services ou de détails, à une profession libérale ou à la résidence principale.

Les surfaces commerciales au rez-de-chaussée, ne peuvent être occupées, par des commerces ou activités bruyantes ou non conformes aux bonnes mœurs ; les luna-parks, dancing, ateliers sont interdits ; les activités commerciales liées au secteur horeca sont autorisées pour autant que les exploitants se conforment au règlement édicté par les autorités compétentes pour l'exercice de telles activités.

L'assemblée générale du 14 mars 2017 décide d'interdire toute profession libérale dans les lots « appartements » sauf accord explicite et préalable de l'assemblée générale. Cette mesure est d'application à partir du 14 mars 2017, sans effet rétroactif sur les professions libérales éventuellement déjà implantée avant cette date.

Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe bourgeoisement et honnêtement avec les soins d'un bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après contestation régulière des faits qui leur sont reprochés.

Le syndic met à disposition, sur simple demande, une lettre de bienvenue aux nouveaux occupants afin de les renseigner sur l'organisation de la copropriété et des règles de vies.

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

Location

1.- Les biens privatifs 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. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de deux mois de loyer au titre de garantie locative.

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 du complexe et des voisins.

3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10 du règlement général de copropriété.

4.- 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.- 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.

Article 10 – Publicité

Les occupants des espaces commerciaux du rez-de-chaussée sont autorisés à faire placer des enseignes, lumineuses ou non mais pas clignotantes, parallèles à la façade et ne dépassant pas les seuils des fenêtres du premier étage. Les éventuels enseignes lumineuses devront toutefois être éteinte entre 22 heures et 6 heures.

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 affiches destinées à la vente ou à la location d'un lot privatif pourront à tout moment, être apposées sur la porte ou la fenêtre de l'entrée principale de la résidence.

Toutefois, tant que tous les locaux privatifs ne sont pas vendus ou loués, les sociétés comparantes se réservent expressément le droit d'apposer en tout endroit qu'elles jugeront convenables, tous panneaux publicitaires qu'elles jugeront utiles.

Article 11 – Interdictions

Il ne pourra jamais être toléré dans le complexe notamment :

1. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
2. Aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins ;
3. Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire ;
4. Aucun dépôt de matière dangereuse, insalubre ou incommode.

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 du complexe par cette aggravation de risques.

Il est interdit de placer des friteuses sur les balcons et terrasses car celles-ci peuvent induire des transferts d'odeurs vers les logements voisins et surtout un risque d'incendie et de brûlure principalement lors de leur déplacement. (*Décision de l'Assemblée Générale du 18/03/2021*)

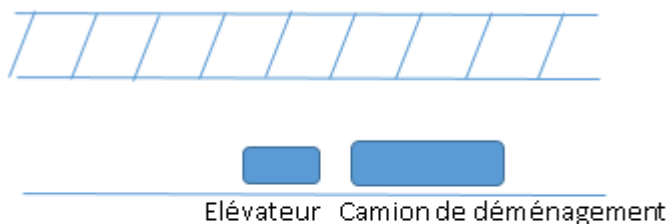
Article 12 – Déménagement – Travaux

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire par l'extérieur à l'aide d'un élévateur sauf pour les lots du

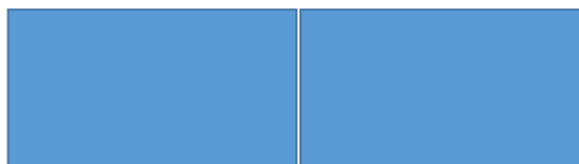
rez-de-chaussée et du quatrième étage ou impossibilité technique renseignée auprès du syndic. Dans ces cas de figure (exceptions à l'utilisation d'un élévateur), les parties communes et notamment l'ascenseur devront être convenablement protégées. Le défaut d'utilisation d'un élévateur (sauf exception) donne lieu au paiement d'une indemnité de 200€ qui sera versée sur le fonds de réserve. (*Décision de l'Assemblée Générale du 15/03/2017*)

Si l'élévateur devait être placé en façade avant, il est imposé aux personnes qui emménagent ou déménagent de se mettre préalablement en contact avec les commerçants du rez-de-chaussée directement concernés pour s'organiser au mieux avec eux. Ils devront toujours veiller à minimiser les nuisances subies par les commerçants et leurs clients.

Il est demandé de veiller à ce que l'élévateur ne soit pas une source de nuisance pour les usagers. Il faudra donc veiller à placer l'élévateur et le camion de déménagement en enfilade, voir schéma.



Il faudra également prévoir un affichage spécifique via des panneaux routiers adaptés pour indiquer la déviation et la réservation des emplacements de parking, en accord avec les commerçants.



Il est également demandé de prévoir un affichage dans les entrées des immeubles afin d'avertir les autres occupants. Cet avis peut être obtenu, sur simple demande, auprès du syndic. Celui-ci sera placé par le soin des personnes qui emménagent ou déménagent.

Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours à l'avance, sauf urgence.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes du complexe, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

En cas de travaux à un des appartements des étages, l'entrée et la sortie de matériaux devront se faire dans les conditions convenues avec le syndic comme dit ci-dessus.

Les Assemblées Générales du 05/03/2012 et du 14/03/2017 décident d'imposer une indemnité de 75€ par mouvement (= un emménagement ou un déménagement). Cette indemnité est ramenée à 25€ par mouvement sur présentation, par le propriétaire, de la facture de l'élévateur. Ce montant ne dispense pas le propriétaire de payer les dégradations éventuelles commises lors d'un mouvement. Les commerces des rez-de-chaussée ne sont pas concernés par cette clause.

Ces montants seront indexés sur base de l'indice santé des prix à la consommation (indice de base (base 2013) : 102,53).

Article 13 – Parkings intérieurs et extérieurs

La propriété et la jouissance des emplacements de parking sont réglées par l'article 10 du règlement général de copropriété.

Tous les emplacements de parking (en sous-sol et extérieurs) sont privatifs. Aucun emplacement n'est commun ou destiné aux visiteurs éventuels qui sont invités à se stationner sur les places libres sur la chaussée.

Aucun véhicule ne pourra être stationné en dehors des emplacements prévus à cet effet. C'est notamment le cas des pelouses, des zones en clinkers en façade arrière où sont ou seront placés des abris vélos, les descentes de garage, les zones de manœuvre ou voiries privées, etc. *L'Assemblée Générale du 11 mars 2019* attire l'attention des occupants et des visiteurs sur la stricte interdiction de stationner son véhicule dans la descente de garage de la phase 1 ou sur la zone adjacente qui sont strictement réservées aux services de secours et aux emménagements et déménagements.

L'Assemblée Générale du 11 mars 2019 décide également qu'en cas d'infraction à cette règle, une pénalité forfaitaire journalière de 15 € sera appliquée en cas de constat, c'est-à-dire l'envoi de photos et de l'identité du conducteur au syndic – info@portenart.be. Celle-ci sera imputée dans le décompte des charges trimestriel, à charge du propriétaire de réclamer celle-ci à son locataire éventuel. Cette somme sera versée au fonds de réserve général de la copropriété.

Article 14 – Gestion des poubelles

À Gembloux, les ordures ménagères doivent être placées dans des poubelles à puce qui sont directement liées à un propriétaire donné. Les démarches doivent s'entreprendre auprès de la Commune. Pour plus d'informations : <http://www.gembloux.be/ma-commune/services-communaux/environnement/gestion-des-dechets/tri-des-dechets/et-le-reste>

Des sacs spéciaux peuvent également être utilisés pour les déchets organiques uniquement ! Pour plus d'informations : <http://www.gembloux.be/ma-commune/services-communaux/environnement/gestion-des-dechets/tri-des-dechets/organiques>

Les sacs PMC ne sont pas destinés à tous les déchets plastiques. Merci de consulter ce lien pour plus d'informations : <http://www.bep-environnement.be/trier-ses-dechets/#le-tri-des-pmc-ce-qui-va-dans-le-sac-bleu>. En cas de mauvais tri, le sac sera refusé (main rouge). Il est alors demandé à son propriétaire de veiller à l'enlever pour le retrier.

Les sacs « non officiels » ne peuvent en aucun cas être utilisés car ils ne seront pas enlevés.

Calendrier de collecte :

- les déchets ménagers et organiques : tous les mercredis ;
- les PMC : un mercredi sur deux ;
- les papiers-cartons : un mercredi par mois ;
- Cela signifie donc que vos déchets devront être disposés à rue le mardi soir à partir de 18h (ou le mercredi matin avant 6h).

La copropriété dispose de locaux destinés à accueillir les poubelles en sous-sol. Celles-ci doivent toutefois être mise à rue par les occupants eux-mêmes. Le stockage des encombrants divers, de verres mais aussi des sacs PMC et des papiers et cartons est strictement interdit.

Ces locaux doivent être maintenus dans un état parfait de propreté. Attention donc aux sacs qui coulent, à bien sortir régulièrement vos poubelles pour éviter les invasions d'asticots et de mouches. Tout manquement qui donnerait lieu à l'intervention du service de nettoyage sera facturé au contrevenant.

Attention, lors de la mise en place des sacs et poubelles à rue, il est indispensable de veiller à ne pas disposer les sacs PMC sur les sacs organiques. En effet, le premier camion vide les poubelles et embarque les sacs organiques qui risquent de ne pas être visibles s'ils sont sous les sacs PMC. Ceux-ci restent alors à rue avec un impact important pour la propreté et la salubrité des abords.

Il est strictement interdit de lancer ses sacs au-dessus de la clôture.

Article 15 – Circulation sur les voiries privées

Pour des raisons évidentes de sécurité, la vitesse de circulation est limitée à 20km/h maximum. Cela concerne les voiries en façade avant et arrière. (*Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15/03/2018*)

Article 16 – Divers

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 17 – L'assemblée générale des copropriétaires

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 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.

Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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 dix pour cent 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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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.

Convocations

a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il 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.

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

b) Délais

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 tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

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 alinéas 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Ordre du jour

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

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À 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 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés 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, défaillants ou abstentionnistes.

Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.

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

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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.

Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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 dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.
- 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° ;
- 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 :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs 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 ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
- h) De la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une

mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 du présent article

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

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

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale qui exprime un vote d'abstention.

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président 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 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, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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, 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 la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

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. 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.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, 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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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 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 de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Opposabilité - Information.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la 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 et du registre visé au paragraphe 3 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 copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par 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.

Article 18 – Le syndic

Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également 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 la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale 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.

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

Responsabilité - Délégation

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.

Pouvoirs

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

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

1° Supprimé en 2010

2° Supprimé en 2010

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 ;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires. ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8° 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.

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

10° 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 ;

11° 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 de d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

15° 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;

16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande

et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Rémunération

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

Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un *trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

Article 19 – Le(s) commissaire(s) aux comptes

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 20 - Le montant de mise en concurrence

Définition du montant minimum pour lequel une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges est obligatoire : 20.000 € hors TVA indexé suivant l'indice ABEX (*Décision de l'Assemblée Générale du 03/05/2011*)