

Résidence des Jardins du Stimont

Règlement d'ordre intérieur

Adapté suite à l'AG du 5 avril 2025

N°BCE 0632.770.986

Table des matières

Chapitre 1 - Expose général	3
Section 1 : DEFINITION ET PORTEE	3
Section 2 : CONSERVATION - MODIFICATIONS.....	3
Section 3 : OPPOSABILITE	3
Chapitre 2 - Assemblée générale	4
Section 1 : Pouvoirs.....	4
Section 2 : Assemblée générale statutaire	4
Section 3 : Assemblée générale extraordinaire	4
Section 4 :Composition de l 'assemblée générale	4
Section 5 : Convocation	4
Section 6 : Voix.....	5
Section 7 : Mandats	5
Section 8 : Quorum-Majorité.....	6
1. Majorité absolue	6
2. Majorité spéciale-Unanimité.....	6
Section 9 : Procès-verbaux.....	7
Article 6.10- Consultation des archives	7
Chapitre 3 - Gérant	8
Section 1 : Nomination	8
Section 2 : Mission du syndic.....	8
Section 3 : Pouvoirs du gérant	10
Chapitre 4 - Dispositions générales	10
Section 1 – Tranquillité	10
Section 2 : Terrasses et balcons.....	11
Section 3 : Emménagements - Déménagements.....	11
Section 4 : Location.....	11
Section 5 : Animaux	12
Section 6 : Emplacements de parking et borne de rechargement	12

Section 7 : Publicité.....	13
Section 8 : Installations diverses concernant les fenêtres, portes fenêtres et les façades	13
Section 9 : Interdictions	14
Section 10 : Conseils et recommandations.....	14
Section 11 : Informations générales	14
Section 12 : Procédure concernant la mise d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée générale	14
Section 13 : Les statuts de la copropriété.....	15
Coordonnées du syndic.....	15

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 des Jardins du Stimont ayant son siège à 1340 Ottignies, rue du Berger, 1.

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 - Assemblée générale

Section 1 : 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 et 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 statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

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

Section 2 : Assemblée générale statutaire

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, entre le 1^{er} décembre et le 15 décembre. L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve.

Section 3 : Assemblée générale extraordinaire

En dehors de l'assemblée générale statutaire, des assemblées générales extraordinaires plénières ou particulières - peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Section 4 : Composition de l'assemblée générale

1° L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de lots et de personnes ayant sur un lot un droit d'usufruit, d'emphytéose, d'usage ou d'habitation.

Les personnes morales sont représentées par un mandataire spécial. L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

2° La composition de l'assemblée est établie par la liste de présence signée par les copropriétaires au début de la séance.

3° L'assemblée élit dans son sein un président et un secrétaire, ce dernier pouvant être choisi en dehors de l'assemblée.

Ces fonctions peuvent être assurées par le représentant légal d'une personne morale propriétaire. Les membres du bureau sont élus pour un terme de trois ans, étant entendu qu'il est mis fin à leurs fonctions aussitôt qu'ils perdent la qualité de propriétaire ou de représentant légal du propriétaire - personne morale.

Section 5 : Convocation

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

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

§3 Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3.

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.

Section 6 : Voix

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

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

Section 7 : Mandats

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. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut 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 de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Section 8 : Quorum-Majorité

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 copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

1. Majorité absolue

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.

2. Majorité spéciale-Unanimité

1° à la majorité des deux tiers des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;
 - c) [abrogé]
 - d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;
 - 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 de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

h) sous réserve de l'article 577-9, §1er, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

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

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

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires 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 la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

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

Section 9 : Procès-verbaux

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

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

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

Article 6.10- Consultation des archives

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des procès-verbaux et autres archives de l'immeuble, à en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour leur dépôt, le tout en présence du gérant.

Des extraits de ces documents peuvent être délivrés contre rétribution fixée par l'assemblée. Ils sont signés et certifiés par le gérant.

Chapitre 3 - Gérant

Section 1 : 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. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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, étant entendu que le premier syndic de l'immeuble ne sera pas un copropriétaire ni une société dans laquelle un copropriétaire détient une ou plusieurs participations. Au sein d'une même association de copropriété, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

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

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

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.

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 souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis, 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

Section 2 : Mission du syndic

Le gérant exécute les décisions de l'assemblée générale.

Il doit notamment. :

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

communes;

Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

La communication se fait par affichage, à un endroit visible, dans les parties communes de l'immeuble.

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé 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;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires

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

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Section 3 : Pouvoirs du gérant

Le syndic, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires de l'immeuble, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

Chapitre 4 - Dispositions générales

Section 1 – Tranquillité

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- De régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machine à écrire, imprimante et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- D'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;
- Lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert d'un tapis plain mais de dalles ou de parquet, des tapis de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- D'éviter de trainer dans leur lot privatif des tables ou des chaises munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer des portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
- Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedi, dimanche et jours fériés exclus.
- Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux. Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Section 2 : Terrasses et balcons

Les terrasses et balcons du complexe immobilier doivent être maintenus dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

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

Installation de brise-vue sur les garde-corps et balcons :

L'assemblée du 12 décembre 2019 a refusé la possibilité d'installer des brises-vues avec une majorité de 26.48% soit 1637 quotités (le vote devait atteindre 66.67% pour être accepté).

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

Section 3 : Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Ils peuvent donner lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'ensemble immobilier sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades.

Les cages d'escaliers ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'assemblée du 25 avril 2016 a statué à l'unanimité des quotités présentes :

- Après le premier emménagement, une **indemnité de 50.00€** sera réclamée lors des emménagements et/ou déménagements successifs
- Le syndic doit être **prévenu 5 jours avant** l'emménagement/déménagement
- Les cages d'escaliers et les ascenseurs ne peuvent pas être utilisés pour les emménagements et les déménagements

Section 4 : Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable et solvables.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'ensemble immobilier 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 générale des copropriétaires.

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

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'ensemble immobilier et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

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.

Section 5 : Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'ensemble immobilier des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut 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 cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par le conseil de copropriété, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de 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 du 31 janvier 2022 a interdit à 100% des votes la présence des chiens de catégorie 1 dans les immeubles de la copropriété

Les chiens aboyant entre 22h00 et 7h00 devront être équipés d'un collier anti-aboiement ; en cas de refus du maître d'équiper son chien, le retrait de la tolérance sera appliqué (voté avec 91.95%)

Section 6 : Emplacements de parking

Les emplacements de parking peuvent être vendus et/ou loués à des personnes n'étant pas propriétaires ou occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peuvent y être installés.

L'usage de véhicule fonctionnant au LPG est interdit à l'intérieur de l'ensemble immobilier.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les emplacements de parkings et les aires de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

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 de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers ont à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers les garages

Le lavage des voitures est interdit dans le complexe immobilier.

L'accès aux parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

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

Jusqu'à la vente de la dernière unité privative, le Promoteur et lui seul se réserve la faculté d'effectuer, à la demande de tout propriétaire, des travaux de cloisonnement sur les emplacements de parking situés en sous-sol. Lesdits travaux ne pourront être effectués que si le Promoteur les juge techniquement possibles et uniquement après que le propriétaire ait reçu, le cas échéant, les autorisations préalables des autorités administratives compétentes. Lesdits travaux devront notamment être effectués conformément aux directives du service régional d'incendie.

Excepté l'hypothèse visée ci-dessus, il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Fournir le numéro de plaque du ou des véhicules pouvant stationner sur l'emplacement :
L'assemblée du 12 décembre 2019 a voté à la majorité de 87.77% soit 5871 quotités qu'il est nécessaire de transmettre au syndic cette information.

Borne de rechargement

L'assemblée du 31 janvier 2022 a fixé :

- Autorisation d'installer une borne de rechargement de 3.7 à 11KW au maximum pour les véhicules électriques
- La borne sera connectée au compteur de l'appartement auquel est attaché ce parking ; la section du câblage sera au minimum de 6mm² et sera adapté en fonction de la distance compteur-borne
- L'installation sera réalisée par un électricien professionnel et contrôlée par un organisme de contrôle ; l'attestation sera communiquée au syndic avant la mise en service de la borne
- Les frais seront supportés par l'appartement concerné
- Il est interdit de connecter des appareils électro-ménagers sur cette borne

Section 7 : Publicité

Sauf pour ce qui concerne les commerces et bureaux sis au rez-de-chaussée, il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Section 8 : Installations diverses concernant les fenêtres, portes fenêtres et les façades

a) Les volets

L'assemblée du 26 octobre 2017 a marqué son accord pour l'installation de volets sur les immeubles et a fixé les caractéristiques à respecter :

- Le volet et principalement son caisson sera monté en applique sur la façade
- La couleur du caisson, des glissières, du tablier et de la sous-lame sera le gris des châssis, le gris 4443, référence RAL 7016
- Le caisson du volet sera du modèle à coin coupé

Ce point a été voté à la majorité de 77.39% (supérieur à 75%) soit 4954/6401èmes

b) Les screens

L'assemblée du 5 avril 2025 a accepté que des screens puissent être installés sur les immeubles ; **la couleur du screen sera le RAAL 7016**

Ce point a été accepté avec 100%% soit 6670 quotités

c) Marquises, bannes, protections solaires de terrasse

L'assemblée du 26 octobre 2017 a refusé que des marquises, bannes, protections solaires de terrasse puissent être installés sur les immeubles ; **il est donc interdit d'installer des marquises, bannes, protections solaires de terrasse sur les immeubles**

Ce point a été refusé avec 40.89% (inférieur à 75%) soit 2685/6566èmes

Section 9 : Interdictions

Il ne peut être établi dans l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires du complexe immobilier par cette aggravation de risques.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans ledit complexe, des tuyaux d'amenée de gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Section 10 : Conseils et recommandations

a) Sanitaires

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

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et des bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

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

b) Les ventilations double-flux (VMC)

L'assemblée du 12 décembre 2019 a voté à la majorité de 85.86% soit 5615 quotités l'obligation de fournir au syndic la facture d'entretien de la VMC ; une indemnité de 50.00€ est prévue si la facture n'est pas transmise au syndic avant le dernier jour de l'exercice comptable.

Pour l'An 4 : les facture doivent être transmises au syndic avant le 30 septembre 2020

Idem en An 6, An 8, An 10, (tous les deux ans à partir de septembre 2020)

Il est rappelé la procédure d'entretien des VMC :

- Aspirer les filtres tous les 3 ou 6 mois selon leur état
- Remplacer les filtres toutes les années
- Faire entretenir la machine par un technicien qualifier tous les deux ans et fournir la facture au syndic avant le 30 septembre.

c) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie et au cas où la cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

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

d) Fermetures des portes de l'ensemble immobilier

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

Section 11 : Informations générales

L'assemblée du 13 décembre 2022 a décidé :

- L'exercice comptable ira du 1^{er} octobre 2022 au 30 novembre 2023
- Les exercices suivants iront du 1^{er} décembre au 30 novembre

- Les assemblées se tiendront durant la dernière semaine de mars et la première semaine d'avril et cela à partir de l'année 2024
- Pour qu'un point soit ajouté à l'ordre du jour d'une assemblée : il doit être reçu par le syndic avant le 10 mars ; toute demande reçue après cette date sera reportée à l'assemblée suivante.

Section 12 : Procédure concernant la mise d'un point à l'ordre du jour d'une assemblée générale

L'assemblée du 25 octobre a voté à 81.82% soit 4582quotités sur 5600 présentes :

Pour éviter la redondance de présentation de points à l'ordre du jour des assemblées, il est proposé qu'après présentation à deux reprises successives d'un même point, le refus sera acté et le point refusé ne pourra plus être présenté à l'ordre du jour d'une nouvelle assemblée endéans un délai de 3 ans

Ce vote n'a pas d'effet rétroactif pour les points présentés avant ce 25 octobre 2018.

Section 13 : Les statuts de la copropriété

L'assemblée du 12 décembre 2019 a décidé :

- De ne pas faire adapter les statuts de la copropriété par une étude notariale ou par un avocat (voté à la majorité de 0% = 0 quotités)
- Que la loi des copropriétés de juillet 2018, en application depuis janvier 2019, annule et remplace tous les articles similaires présents dans les statuts (voté à la majorité de 93.46% soit 6112 quotités)
- De reprendre dans le ROI, la référence des articles du règlement de copropriété qui doivent figurer dans le ROI (voté à la majorité de 96.07% soit 6283 quotités)

Liste des articles issus du règlement de copropriété et annexés au ROI :

- CHAPITRE V SECTION 2.- ASSEMBLEES GENERALES DE TOUS LES COPROPRIETAIRES
- CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Coordonnées du 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

Ce document est donc d'application pour tous les copropriétaires, résidents et visiteurs de la résidence.