



AUX MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES  
COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
ACP LES CLAIRETTES  
rue des Monastères 41 à 5020 Malonne  
BCE : 0684 734 381

**Concerne : Procès-verbal d'assemblée générale constitutive** du  
mardi 15 octobre 2019 de l'association des copropriétaires de la résidence  
« **Les Clairettes** » sise rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

**Le mardi 15 octobre 2019 à 17h30**, les propriétaires de la résidence  
ACP LES Clairettes se sont réunis en assemblée générale constitutive Rue  
Joseph Massart 26, 5020 Malonne dans la salle de l'école Saint Joseph

Les convocations ont été adressées par TREVI

La séance est ouverte à 17h30, Monsieur Rodrigue GENDEBIEN  
représentant la société TREVI NAMUR LEGRAND SA assure le secrétariat  
de séance. La liste des présences et procurations est déposée sur le  
bureau et restera annexée au procès-verbal.

Les 17 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 19  
forment 8.973 / 10.000 èmes de la copropriété.

**Le double quorum étant atteint, l'assemblée générale constitutive peut valablement se  
tenir.**

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales  
(C.C. Art. 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'ordre du jour de la séance est le suivant :

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de  
l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue  
des Monastères 41 à 5020 Malonne.

### **1. Nomination du président de séance (article 577-6§5)**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se pronocer sur la désignation du ou de la président(e) de séance.

L'assemblée général désigne en qualité de président(e) de séance : Mr Melly

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

### **2. Nomination d'un scrutateur**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des scrutateurs.

L'assemblée désigne en qualité de Scrutateur(s) :  
Madame Delpierre

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

### **3. Nominations statutaires**

#### **3.1. Conseil de copropriété :**

Décision prise à Majorité des 2/3 Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des membres du Conseil de Copropriété conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce pour une durée d'un an:

Mr Clarembaux, Mr Remy, Mme Sonnet se proposent.

#### **3.1.1. Nomination du commissaire aux comptes**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2019-2020 parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux Comptes professionnel.

L'Assemblée Générale nomme Mr Melly et Mr Balis au poste de Commissaire aux Comptes.

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux Comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au mois 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **4. Désignation d'un syndic et du contrat choisi**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

La société TREVI NAMUR LEGRAND SA représentée ce jour par Monsieur Rodrigue GENDEBIEN se présente.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du syndic TREVI NAMUR LEGRAND SA jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire qui se tiendra la première quinzaine du mois de mai 2020 à l'endroit indiqué dans la convocation et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

##### **4.1. Désignation des personnes mandatées pour la signature de la convention de syndic.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du copropriétaire qui aura le pouvoir de signer la convention avec le syndic.

Mr Melly se propose de la signer. Le rendez-vous sera convenu entre le syndic et Mr Melly. Par facilité pour toutes les parties, cela se fera pendant les heures de bureaux au siège du syndic ou si les parties y trouve facilité par échange courrier. Les conditions du contrat sont de 400€ par mois jusqu'à la première assemblée générale et passeront à 500€ par mois si le syndic est prologé.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

##### **5. Procédure et mandat pour la réception provisoire des parties communes**

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation des personnes habilitées pour signer la reception provisoire des parties communes.

Les copropriétaires dont Mr Clarembaux proposent une liste des travaux encore à réaliser avant de faire la réception ces parties communes. La liste des points est annexée au PV.

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

Le promoteur s'engage à régler les points demandés dans un délai de 3 mois et demi soit pour le 31 janvier 2020.

Une porte fermant à clé (clef pour les occupants) sera posée par le promoteur pour fermer le clos en face de la cabine haute tension. Le promoteur fournira un cylindre à clé ORES.

Le promoteur fournira le rapport des pompiers réalisé lors de leur passage en fin du gros œuvre.

Des compteurs de passage d'électricité seront placés à l'extérieur de chacune des caves.

Des main-courantes seront placées des deux cotés dans les escaliers.

Un nid de guêpe est identifié.

Les personnes qui sont mandatées pour la réception sont les membres du conseil et commissaires aux comptes et (Mr Mouchet également si il a passé les actes avant la date de la réception) ainsi que le syndic.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **6. Fixation de l'exercice comptable**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'exercice comptable de la copropriété. Il est proposé de fixer ce dernier à la période suivante : 1 avril au 31 mars.

15/10 /2019 et se clôturera au 31 mars 2020.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **7. Budget - Dépenses courantes (voir budget prévisionnel en annexe)**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif et devra être précisé lorsqu'un exercice comptable complet aura pu être écoulé. Le budget sera présenté chaque année à l'assemblée.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

Le budget de la copropriété est fixé à 26.000 €. Ce budget servira de base à l'appel de provision. L'appel de provision sera trimestriel de 6.500€ et adressé par courrier à la dernière adresse connue des copropriétaires. Les frais d'ascenseur seront appelés à part pour les propriétaires qui ont cela en charge

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**8. Fixation de l'enveloppe budgétaire pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires mais relevant de l'intérêt général de l'ACP.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

En cours d'exercice, certaines dépenses doivent être réalisées et permettent une fluidité dans la gestion des affaires courantes et l'achat de fournitures diverses. Il est proposé de fixer celle-ci à 1.000 €. L'utilisation de ce budget est confiée au syndic et au conseil de copropriété

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**9. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

La nouvelle loi sur la copropriété de juin 2010 impose une mise en concurrence des marchés.

Il est proposé de fixer le montant de celle-ci à 25.000€.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**Mandat au syndic et au conseil de copropriété pour la signature des contrats concernant :**

**10. Assurances**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour choisir un courtier et souscrire un contrat d'assurance couvrant la copropriété sans abandon de recours contre le locataire mais avec pertes indirectes ( 10%).

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

Il est proposé de souscrire une RC pour les membres du conseil de copropriété et le(s) commissaire(s) aux comptes.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

Il est proposé de souscrire une assurance protection juridique.



*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**11. Combustibles (gaz et électricité)**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat gaz et électricité.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**12. Entretien des communs nettoyage**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien des communs selon le cahier des charges qui sera établi lors du premier conseil de copropriété.  
Le nettoyage restera à charge du promoteur jusqu'à la réception des communs

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**13. Entretien des espaces verts - Jardinier**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien des espaces verts selon le cahier des charges qui sera établi lors du premier conseil de copropriété.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**14. Entretien des équipements**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat de maintenance pour les équipements.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**15. Entretien des équipements de protection incendie**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien des équipements extincteurs en location, éclairage de secours et exutoires de fumée.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **16. Entretien de l'ascenseur**

Décision prise à Majorité Absolue des propriétaires utilisant l'ascenseur Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien et de contrôle de l'ascenseur

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires utilisant l'ascenseur.*

#### **17. Entretien des ventilations**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

sans objet.

#### **18. Entretien des équipement liés au chauffage**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé de donner mandat au syndic et au conseil de copropriété pour souscrire un contrat d'entretien et de contrôle de la chaudière.

Le fournisseur actuel est : Le chauffagiste Laurent. Viesmann

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **19. La gestion des déchets**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Les occupants sortent leurs sacs poubelles payants et PMC. Pas de société d'enlèvement.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **20. L'identification des occupants**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Elle est prise en charge par le syndic.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

#### **21. Constitution d'un fonds de roulement. Fixation du montant.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Procès-verbal d'assemblée générale constitutive du mardi 15/10/2019 de l'association des copropriétaires de la résidence « Les Clairettes » sise Rue des Monastères 41 à 5020 Malonne.

Une copropriété pour fonctionner correctement au niveau comptable nécessite l'alimentation du compte courant par l'approvisionnement du fonds de roulement. Celui-ci correspond à 25 % du budget soit 6.500 € appelé selon les quotités.

Ce fonds reste la propriété du copropriétaire et lui est restitué lors de la vente de son bien.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **22. Fixation du fonds de réserve**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

La loi sur la copropriété impose la constitution dans les 5 premières années d'un fonds de réserve équivalent à 5% du budget annuel. En cas de refus la majorité qualifiée est de 80%

*Résolution refusée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **23. Fixation de la période de 15 jours durant laquelle se tiendra l'assemblée générale statutaire.**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est proposé la période du 1<sup>er</sup> au 15 mai.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **24. Adaptation du ROI selon le document transmis.**

Décision prise à Majorité des 2/3

Le document transmis est accepté dans son ensemble.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **25. Modification de l'acte de base selon document transmis**

Décision prise à Majorité des 4/5 Art 577-6 § 8 CC

Suppression de monte-charge et de la rampe PMR de l'acte de base et compensation ceux-ci seront remplacés par un accès voiture devant le bâtiment (sans passer par les jardins, cfr schéma en annexe) ».

Le chemin sera réalisé dans le même aspect que le reste du site (gravier). L'accès depuis le parking de desserte jusqu'à l'immeuble sera carrossable et facilement accessible pour les personnes à mobilité réduite. Les frais de modification de l'acte de base seront à charge du promoteur.



L'acte de base modificatif sera signé par le promoteur et l'assemblée donne le mandat au syndic pour le signer également.  
Le promoteur s'engage à réaliser toutes les modifications de reliefs du sol et les demandes administratives auprès de l'urbanisme.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **26. Choix du coloris et du modèle de tente solaire**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est de bonne coutume de déjà préciser le modèle et le coloris des tentes/bannes solaires pour donner à tous les copropriétaires une ligne de commande uniforme.

Il est proposé une tente/banne solaire retractable manuelle ou électrique

Couleur de la tente/banne : UNI – XXXX

Couleur des bras et coffrage extérieur : .

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

L'acte de base modificatif sera signé par le promoteur et l'assemblée donne le mandat au syndic pour le signer également.  
Le promoteur s'engage à réaliser toutes les modifications de reliefs du sol et les demandes administratives auprès de l'urbanisme.

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

## **26. Choix du coloris et du modèle de tente solaire**

Décision prise à Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

Il est de bonne coutume de déjà préciser le modèle et le coloris des tentes/bannes solaires pour donner à tous les copropriétaires une ligne de commande uniforme.

Il sera proposé par le conseil de copropriété une tente/banne solaire retractable manuelle ou électrique de Couleur de la tente/banne : UNI – teinte à définir

Couleur des bras et coffrage extérieur : à définir .

*Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée,  
la séance est levée à **XXhXX** 21h50**

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.Cart 577-9 §2)

Le secrétaire 	Le Président de séance 	Le Scrutateur 
Les Copropriétaires encore présents 		

De : luc clarembaux

Envoyé le : lundi 14 octobre 2019 12:15

À : MELLY Ludovic

Objet : Réception provisoire communs

Liste non exhaustive des problèmes à solutionner, travaux à réaliser, par Katrrix.  
suite du mail du 13/08/2019).

1) ACCES DOMAINE :

- Motorisation / installation portail.
- Placement du bloc « sonnettes/parlophone » dans l'emplacement prévu.
- Réparations au mur des boîtes aux lettres.
- ~~Modification/rectification de la pente et du revêtement du chemin d'accès au parking...~~ instabilité du revêtement.
- réalisation de l'enclos à poubelles.
- Placer la signalétique d'accès (sens de circulation / interdictions/ parkings).
- Revêtement ~~en dolomie~~ sur les chemins et parkings. (ceux-ci sont redevenus en terre battue). *adéquat*
- Réalisation de l'accès PMR (personnes à mobilité réduite)...(chemin en dur et rampe à la porte principale).
- Escaliers : enduit des contremarches à réparer / main courante à repeindre / ECLAIRAGE !
- Bordures en béton à réparer / remplacer.
- Éclairage façade à réparer.
- Éclairage chemin d'accès à l'entrée.
- Sécuriser l'accès dans le mur d'enceinte derrière la cabine électrique.

2) FACADES :

- Nombreuses boursofflures dues à l'infiltration / humidité. Rez de chaussée aile nord , rez de chaussée aile sud / balcon aile sud / cour intérieure côté chapelle...etc...
- Éclairage façade en court-circuit ; fait disjoncter le différentiel, donc plus de sonnettes, ouverture porte d'entrée, éclairage dans couloirs et escaliers, chaudière, caves...
- Il manque des vis aux charnières de la porte principale.
- Le tour du panneau « sonnettes » serait à étanchéifier....infiltrations !

3) PARC / JARDINS :

- ~~Le Hêtre pourpre devant le parking est mort : à abattre avant chute.~~
- ~~Les haies de hêtre et les buis meurent à cause de la médiocrité des sols dans lesquels ils ont été plantés (décombres recouverts d'une fine couche de terre (planter autre chose ?)~~
- ~~3 faitières sont à remplacer sur le mur d'enceinte nord.~~

4) HALL / COULOIRS / ESCALIERS :

- Le béton lissé du hall est constellé de taches de peinture, colle, silicone ; les joints sont encore à faire ; ce même béton a été poncé sur les bords et de ce fait devenu mat. Il existe des solutions pour uniformiser l'aspect et réparer les fissures.
- Fissures au plafond hall.

*- Rampe extérieurs des deux côtés.*



- le seuil de l'ascenseur ( planche en multiplex marin) est à réaliser de manière professionnelle.
- Il n'existe qu'un seul extincteur dans le couloir principal , pour tout le bâtiment....ne devait-il pas y en avoir un à chaque étage, dans chaque aile ?
- Conformité incendie ? visite des pompiers ?
- Escaliers aile nord à carreler (idem caves), peinture murs et portes.
- ~~Installation des sonnettes aux appartements.~~
- ~~Détecteurs incendie dans les espaces communs.~~
- Le clapet de ventilation du velux d'évacuation des fumées (2 étage nord) est inopérant.
- Il n'y a qu'une prise de courant (pied de la porte d'entrée) pour tout le bâtiment , afin que le personnel de nettoyage puisse brancher un aspirateur...comment feront-ils pour nettoyer les communs dans les étages ?

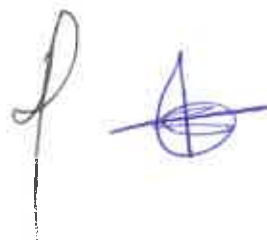
#### 5) CAVES :

- VENTILATION / évacuation de l'air vicié. Y a-t-il eu une évaluation RADON ?
- PROPRETE des sols / murs / plafonds / chaufferie / local électrique....
- Local poubelles (pourquoi n'est-il pas encore disponible ?)
- Relier les caves privées aux compteurs d'électricité privés.
- Éclairage automatique dans les couloirs (caves nord) , inefficace et trop tardif, il faut marcher dans le noir jusqu'au milieu du couloir pour qu'il fonctionne, idem dans l'escalier).
- Porte ET SOUPIRAIL dans le local chaufferie.
- Porte local technique.
- SOLS des caves ! terre battue et briques ! impossible de garder les pieds propres !)
- Le plafond des couloirs des caves s'effrite et s'effondre à beaucoup d'endroits. Des poutres métalliques se corrodent.

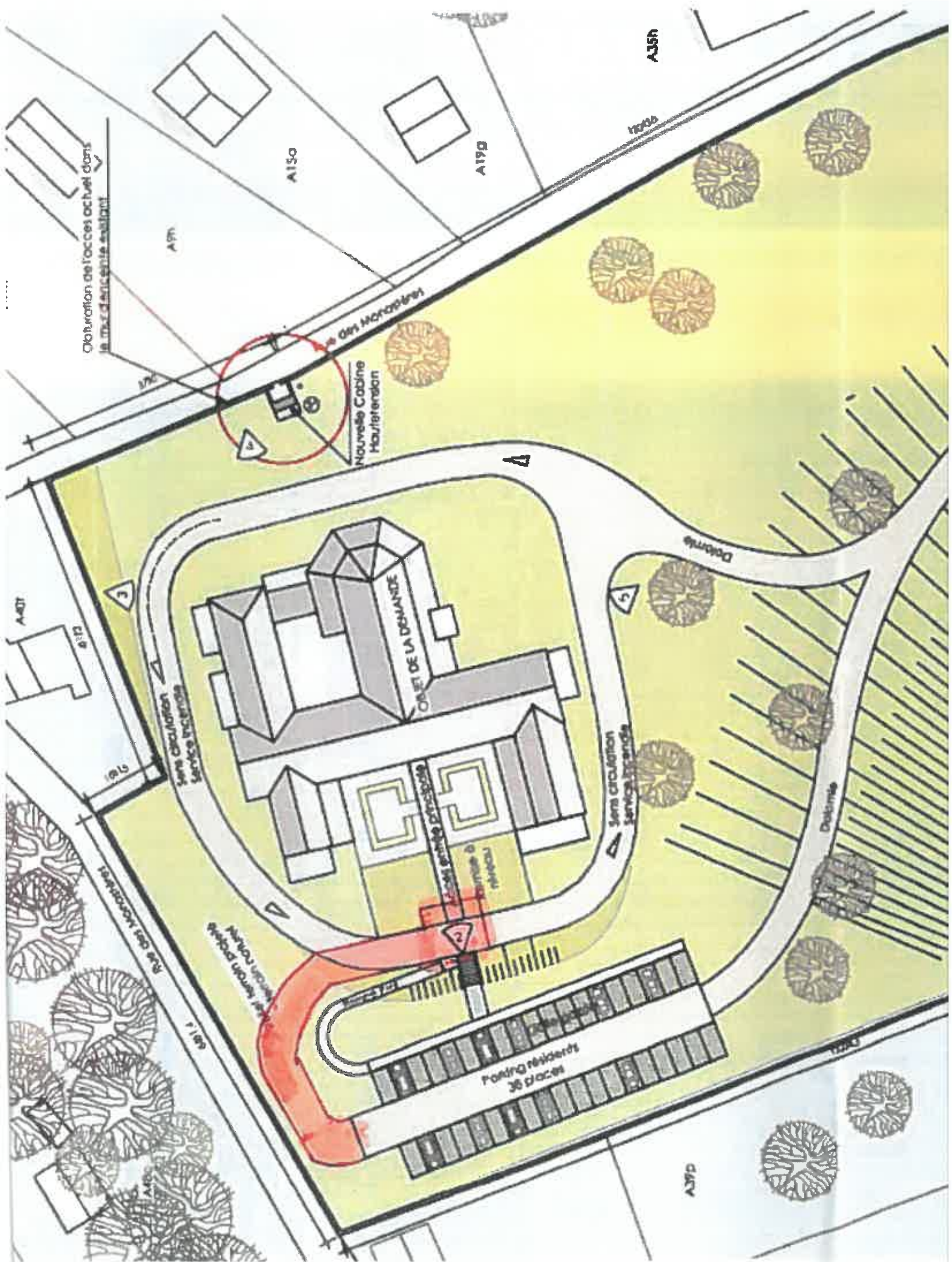
#### 6) ASCENSEUR :

- Utilisation INTENSIVE, voire ABUSIVE depuis 6 mois par les ouvriers. Un entretien à la fin des travaux a été demandé aux frais exclusifs de la société KATRIX. Il faudra en outre un nettoyage sérieux et réfection de la peinture (nombreuses griffes !)

→ 31/01/2020 .







Lots/appt n°	Quotités	Lots cave n°	Quotités	Lots park n°	Quotités	Quotités totales	Propriétaires au 08/08/2019
1	555	10	7	36	6	568	Mme Véronique <b>Bastien</b> et M. Thier
2	464	15	10	4 et 35	12	486	M. et Melle <b>Remy</b>
3	630	16	10			640	M. P. <b>Van Liefferinge</b> et Mme Natha
4	672	14	35			707	Madame Patricia <b>Peeters</b>
5	572	3	26	12,13 et 27	18	616	Madame Catherine <b>Bertholet</b>
6	505	11	17			522	Katrix sa (Mouchet)
7	534	12	10	29	6	550	Madame Valérie <b>Vanvynck</b>
8	771			10 et 20	12	783	Monsieur Pierre <b>Lambert</b> et Madam
9	330	7	11	30	6	347	M. Jean <b>Loyen</b> & Mme Gisèle <b>Quoil</b>
10	416	5	10	6 et 7	12	438	Monsieur Marc <b>Dubuisson</b>
11	461	13	10	11	6	477	Mme M-F <b>Bauvir</b> & M et Mme <b>Hum</b>
12	422					422	Mme Christelle <b>Sonnet</b> et M. Glenn
13	386	4	10	25 et 26	12	408	Madame Sylvie <b>Delepierre</b>
14	273	9	14	32	6	293	Monsieur Philippe <b>Balis</b>
15	501					501	Madame Constance <b>Prévot</b>
16	478	8	13	19	6	497	Monsieur Luc <b>Clarembaux</b> et Mada
17	578					578	Katrix sa
18	324	6	10	33 et 34	12	346	Monsieur Victor <b>Latour</b>
19	646	1 et 2	28	8 et 9	12	686	Madame Delphine <b>Wautier</b> et M. Li
total	9518	total	221	total	126	9865	
Lots cave	Quotités						Propriétaires au 08
Lots Parking	Quotités						Propriétaires au 08



## **Règlement d'ordre intérieur de la résidence**

### **LES CLAIRETTES à 5020 Malonne / Namur Rue des Monastères, 41**

**ROI approuvé par l'AG du 15/10/2019.**

**Il est arrêté, entre tous les copropriétaires de la Résidence, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant-droits.**

Toutes les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur sont opposables aux copropriétaires et à leurs ayant-droits ainsi qu'à l'ensemble des résidents.

Le présent règlement sera transmis à chaque nouveau locataire par le bailleur et devra être annexé aux contrats de baux signés.

Un exemplaire consultable sera mis à disposition dans les parties communes de la résidence.

#### **1/ Entretien et aspect**

Si les acquéreurs veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront de la teinte tel que fixée par assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe immobilier, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver audit complexe sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.

Les **systèmes de suspension** (comme les bacs à fleurs) doivent être placés **vers l'intérieur** des parties privatives pour une question de sécurité (côté intérieur des balcons et terrasses). Aucun objet ne peut être suspendu dans le vide.

Les copropriétaires et occupants sont tenus d'entretenir leurs parties privatives (terrasse, place de parking, etc) en bon père de famille (bon état de propreté et de conservation).

Les balcons et terrasses doivent être aménagés dans le respect de l'harmonie et de l'esthétique générale des bâtiments. Ils ne peuvent pas servir de lieu d'entrepôt ou de rangement visible.

A défaut pour les résidents de respecter ces commandements, le syndic est chargé d'envoyer une mise en demeure par lettre recommandée aux contrevenants, à leurs frais; si cette dernière reste sans suite après 15 jours ouvrables, le syndic est autorisé à faire intervenir un professionnel qui procédera aux travaux d'entretien nécessaires ou à l'enlèvement des éléments faisant problèmes, aux seuls frais du propriétaire ou locataire concerné.



## **2 / Aspect – Tranquillité**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de parking, 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 immobilier.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie du complexe immobilier, en ce compris les toits, balcons 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.

Dans le respect des autres copropriétaires, toute personne doit veiller à minimiser les nuisances de bruit dans les parties communes entre 22h et 6h.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans l'entrée du parking, sur les aires de manœuvre, dans les halls, les escaliers.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

## **3 / Parties communes et ascenseurs**

Il est attendu des résidents qu'ils vérifient que la porte d'entrée de l'immeuble est bien refermée. Elle ne pourra jamais être fermée à clef. S'agissant d'une sortie de secours c'est une imposition du service pompier.

Il est interdit de fumer dans les parties communes (couloirs, ascenseurs, palier, caves,...).

Les journaux publicitaires et les toutes boîtes ne peuvent être abandonnés, par les occupants, au-dessus des boîtes aux lettres.

L'accès à la Résidence est interdit aux colporteurs et démarcheurs. Les portes d'entrée ne peuvent être ouvertes que pour des familiers, des visiteurs ou des fournisseurs.

L'usage de l'ascenseur est réservé exclusivement au transport de personnes ; tout usage qui occasionnerait des dégradations ou salissures pourra être porté en compte du propriétaire ou du locataire responsable, notamment du fait de personnes dont ils emploient les services.

## **4 / Animaux**

Les occupants du complexe immobilier sont autorisés, à titre de simple **tolérance**, à posséder dans ledit complexe des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Ces animaux de compagnie doivent être **obligatoirement tenus en laisse** dans les parties communes, y compris dans les espaces parking. Si un animal venait à causer des

nuisances à la copropriété, celle-ci sera en droit de décider de l'exclure par décision du Syndic.

Il est interdit en outre d'héberger les animaux dangereux ou exotiques, notamment les espèces protégées (Nacs, etc).

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de 5€, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, 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.

## **5 / Emménagement/déménagement/transport**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications ci-après.

**Il est interdit, même avec l'autorisation expresse du propriétaire, d'emménager ou de déménager par les ascenseurs ou par les cages d'escaliers.**

En outre, en dehors de tout emménagement ou déménagement, les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

Le Syndic doit être **prévenu 5 jours ouvrables à l'avance** des emménagements et déménagements.

Une indemnité de 50€ sera due par emménagement ou déménagement. Cette indemnité sera versée au fonds de réserve. En cas de non transmission des informations au syndic dans les délais prévus, **une pénalité de 200 €** sera réclamée aux propriétaires concernés par le bien et sera versée au fonds de réserve.

Les frais d'identification des occupants, placements des plaquettes aux sonnettes, boîtes aux lettres, porte d'entrée d'appartement, ascenseur, sont à charge des propriétaires. L'identification est réalisée soit par le syndic soit par une société extérieure.

A l'exception du rez-de-chaussée, **un lift doit obligatoirement être utilisé.** La personne déménageant remettra systématiquement une copie de sa facture lift ou toute autre preuve faisant foi au Syndic ou à son propriétaire qui la transmettra au Syndic.

En cas d'infraction, **une pénalité de 250 €** sera réclamée aux propriétaires concernés par le bien, à charge pour eux de se retourner contre leurs éventuels locataires, sous réserve des réclamations complémentaires pour cause d'éventuels dégâts occasionnés aux parties communes.

Toute dégradation commise par la manutention de biens meubles aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports ou sera responsable des faits de son locataire ou de tiers mandatés.

## **6 / Emplacements de parking**

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

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à l'usage privé à l'exclusion de tous véhicules industriels. Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres





matières inflammables ne pourra être installé. Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement. Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit de garer un véhicule en dehors des places spécifiquement prévues à cet effet pour des raisons de sécurité et de respecter du droit de propriété d'autrui. Toute utilisation occasionnelle ou habituelle (par un résident ou des visiteurs) d'une surface non délimitée comme emplacement de parking pourra entraîner une **immobilisation** du véhicule, aux frais de son détenteur, après un avertissement (courrier et/ou apposition d'un auto-collant).

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'automobile 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 vers les parkings.

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

Pour une question de sécurité évidente, il est **interdit aux enfants de jouer dans les espaces parking**.

Les emplacements de parking sont réservés aux véhicules privés. Les camions ou camionnettes professionnelles de plus de 3,5 tonnes ne sont pas autorisées dans les parking

## **8 / Mode d'occupation et utilisation normale du bien**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants du complexe immobilier, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait **aucun bruit anormal**; l'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 immobilier, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

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

Aucune force motrice ne pourra être installée dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers et des moteurs indispensables au bon fonctionnement d'un immeuble moderne.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans le complexe immobilier.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle non susceptible de causer un trouble de



voisinage, doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

**Le nettoyage extérieur des véhicules est interdit** sur les parkings extérieurs.

Aucune personne non mandatée par le Syndic en accord avec le Conseil de copropriété, ne peut intervenir de son propre chef sur les différents équipements de la copropriété (installations électriques, barrière accès, chaudière...). Toute personne dérogeant à cette règle assumera tous les frais si une intervention d'un spécialiste s'avère nécessaire pour remettre en ordre le système.

Aucune modification ne sera apportée à l'installation électrique. Il est interdit d'obstruer les sources de ventilation placées sur les parois intérieures. Il est également interdit d'utiliser les robinets à eau et les prises de courant communs à des fins personnelles.

## **9/ Egouttage**

Il est interdit de jeter des objets ou produits inadéquats (lances, lingettes, tampons, huile de friture, préservatifs, etc.) dans les sanitaires. L'utilisation de désodorisants placés dans les water-closets doit se faire avec précaution. Le débouchage éventuel des canalisations obstruées sera à la charge de l'occupant.

Les chambres de visite situées dans le parking, dans les passages ou jardin devront à tout moment rester accessibles. Aucun véhicule ne pourra stationner sur celles-ci. Si une chambre de visite est située sur un emplacement de parking, lors du curage des canalisations, l'occupant devra laisser son emplacement libre à la première demande.

## **10/ Transmission des obligations**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le complexe 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 des copropriétaires.

Location :

1. - Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
2. - Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. - Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la location d'un bien et de lui transmettre les coordonnées complètes de leurs locataires ainsi que la copie du bail. En cas d'inobservation de la présente dans le délai de 5 jours ouvrables avant l'emménagement, le propriétaire s'expose à une amende de 50€ qui sera versée au fonds de réserve.
4. - 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.

## **11/ Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des



étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages sans l'accord du syndic.

Pour les mises en location ou vente, il est toléré le placement de panneaux sur les fenêtres ou balcons ou sur un piquet à l'entrée de la résidence. Une affiche de format A4 au maximum pourra être placée sur les vitrages des portes de l'entrée de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires ou le conseil de copropriété, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires ou le conseil de copropriété indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

## **12/ Interdictions**

Il ne pourra être établi, dans le complexe, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale. Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Il est interdit d'entreposer des bonbonnes de gaz dans la résidence (y-compris sur les balcons et terrasses).

Seuls les barbecues électriques sont autorisés ; l'utilisation de barbecues au charbon de bois et au gaz, ainsi que les friteuses, est strictement interdite sur les terrasses et balcons, les pelouses et tout autre endroit de la copropriété.

Il est interdit de boucher les systèmes d'aération installés dans les appartements. Ceux-ci relèvent d'une réglementation spécifique contrôlée par la Région wallonne. Toute modification ou obstruction des voies d'aération est strictement interdite.

## **13/ Déchets ménagers, PMC, verres et papiers cartons**

Les résidents sont invités de faire usage des containers poubelles à couvercle si ceux-ci sont mis à disposition dans les locaux poubelles par la copropriété.

Ils sont invités à trier soigneusement leurs déchets.

**Les encombrants (appareils ménagers, gravas, ...) doivent obligatoirement être éliminés vers les centres de tri créés à cet usage par la Ville. De même, les verres doivent être obligatoirement déposés dans les bulles à verre mises à disposition par la Ville en différents endroits.**

Afin d'éviter des surcoûts importants de charges aux résidents (propriétaires ou locataires), il est de l'intérêt de chacun de respecter ces consignes.

Tout manquement entraînera une intervention du service de nettoyage aux frais de la copropriété ou du contrevenant.

## **14/ Réclamations**

Toutes les réclamations ou contestations seront à adresser, par écrit, au Syndic.



**15/ Sanctions en cas de contravention aux dispositions du ROI**

Le présent Règlement est obligatoire. En cas de contravention constatée par le syndic et/ou le Conseil de copropriété, les contrevenants se verront réclamer une **amende** de 200 €, outre les pénalités spécifiquement prévues dans certains points du Règlement, et sans préjudice de dommages et intérêts complémentaires. Cette somme sera versée au fonds de réserve.

**LE SYNDIC**

TREVI LEGRAND NAMUR SA  
PLACE WIERTZ 2  
NAMUR 5000  
TEL + 32 81 72 36 54  
FAX + 32 81 72 36 59  
MAIL SYNDIC.NAMUR@TREVI.BE

PIERRE CLOSON IPI 502 919  
RODRIGUE GENDEBIEN IPI 506 220

IBAN : BE57 0015 8403 2935

TVA : BE 0811.617.311

RC PROFESSIONNELLE ET CAUTION  
AXA N° 730.390.160