REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Exposé général

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.
Le règlement d'ordre intérieur contient légalement au moins :
1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;
2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;
3° la période annuelle de quinze jours durant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le règlement contient également des **mesures d'ordre intérieur** (Chapitre V), afin de permettre aux copropriétaires d'organiser une vie communautaire plus respectueuse des parties communes de l'immeuble, et plus harmonieuse pour les occupants qui vivent dans l'immeuble.

Principes :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.
Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Publicité : Conformément à **l'article 3.93 du Code civil** de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :
1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, 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.
2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.
Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
5° 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.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale 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 :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
- 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 envoi recommandé 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 3.87, § 12.

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

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

CHAPITRE I –
ORGANISATION MATERIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

SECTION I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'AG

L'assemblée générale des copropriétaires possède 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.
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.
Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. 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.
Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX – Les assemblées

Il existe deux sortes d'assemblées :
- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire

L'assemblée générale annuelle
Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, 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.
L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **1ère quinzaine du mois d'octobre** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.
Conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires 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.

L'assemblée extraordinaire
En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic 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 (Voir article 3.87, §2 du Code civil).

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.
Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Les procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.
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 (voir article 3.87, §7, alinéa 5 du Code civil).

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 aux annexes des 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 d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.
Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président.
A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Les convocations

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.
Conformément à **l'article 3.87 §3** du Code civil, 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.
Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, le syndic tient également une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.
Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.
Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic (Article 3.87, §2 du Code civil).

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 3.93, §1er/1 du Code civil).
Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, 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.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
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 (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).
Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 3.87, §3, alinéa 4 du Code civil). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 3.87, §2, alinéa 2 du Code civil). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.
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 d'ordre intérieur, 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.
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 (art. 3.87, §4 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-SIX - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.
Conformément à l'article 3.87, §4 du Code civil, 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. Il est rappelé également que 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**.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (3.87, §5 du Code civil). L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.
Faute de candidats, la présidence 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.
Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.
Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être 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. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main « Certifié conforme » et signe.

SECTION II – POUVOIR VOTAL

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Délibération – Droit de vote – Règles de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **dix-millièmes** qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égale donc pas une voix.
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 3.88, § 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.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
Règles de majorités
Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.
1° Majorité absolue des voix
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.
Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour le plus de voix.
L'assemblée générale délibère notamment à la majorité absolue, sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, l'alimentation des fonds, et toutes les décisions administratives afin d'assurer la gestion de l'immeuble au quotidien.

2° Majorité spéciale – Unanimité des voix
§ 1er 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 3.85, §2 du code civil ;
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 3.89, § 5, 2° du code civil ;
c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
d) 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 présentes ou représentées :
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 3.84, 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 paragraphe 3 du présent article ;
§ 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 l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil ;
Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ;
Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou 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.
Il est rappelé conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires 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.

ARTICLE SOIXANTE - Délibération écrite

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 (art. 3.87, §11 du Code civil)

ARTICLE SOIXANTE ET UN - Considérations pratiques

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 de la copropriété, sous réserve des dispositions du §4 de l'article 3.88 du Code civil qui précisent que lorsque l'unanimité n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale peut être réunie, lors de laquelle la décision pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
Lorsqu'une **majorité spéciale** est 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 sans exprimer son vote. Conformément à l'article 3.87, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. 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 de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Il les consigne 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 3.87, § 1er, alinéa 2 du code civil, 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. Ce registre peut être consulté sans frais par tout intéressé, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.
Le registre des procès-verbaux fait seule foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.
Un copropriétaire peut à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 3.96 du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-TROIS – Opposabilité – Information (art. 3.93 du Code civil).

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 concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
2° en ce qui concerne les dispositions 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 envoi recommandé 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 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.
Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE II –
NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC

SECTION I - NOMINATION

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.
Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.
Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une 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 un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).
Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.
En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 3.89, §1er du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Contrat de syndic – Publicité

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis l'Arrêté Royal du 15 mars 2017, les associations de copropriétaires doivent inscrire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) celui qui exerce la fonction du syndic.
Le syndic professionnel remplit la demande d'inscription et l'envoie à la banque de son choix. L'extrait 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.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.
Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.
L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.
Cette rémunération constitue une charge commune générale.

SECTION II - POUVOIRS

ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.
Il est notamment chargé : (voir art. 3.89, §5 du Code civil)
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 3.86, § 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 doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5° - de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
6° - de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7° - de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
8° - de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9° - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.
10°- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11° - de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1er, 1°, c), 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 un 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 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 ;
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, 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 3.86 § 3, 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 ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Missions usuelles du syndic

1) D'une mission de *police intérieure*.
Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble concernant l'utilisation des cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc. ; il pourrait, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.
2) D'une *mission d'administration et d'entretien* s'étendant à toutes les parties communes.
Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public ; il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun et procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres des parties communes).

c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.
d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boite aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'il le jugera nécessaire.
e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires. Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion.
f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre « Assurances ».
g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
i) Le syndic engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.
Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.
Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.
A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes. Le syndic doit 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.

SECTION III - REVOCATION

ARTICLE SEPTANTE – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (art. 3.89, §7 du Code civil). 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 ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.
Conformément à l'article 3.89, §7 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires peut, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire par une décision motivée, lorsque par exemple, il existe un conflit d'intérêt avec le syndic en place. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.
Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.
Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.
Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
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.
Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - Démission – Fin de sa mission

Sous réserve de ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, 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. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.90 du code civil.
Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.
Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.
Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.
Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses 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.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.
Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.
Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 3.90 du Code civil).
Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.
Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.
Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IV
COMMISSAIRE AUX COMPTES

SECTION III – LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

ARTICLE SEPTANTE-SEPT - Le(s) commissaire(s) aux comptes - art. 3.91 du Code civil

Conformément aux dispositions de l'article 3.91 du Code civil, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
Le commissaire aux comptes est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.
Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire, il devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.
L'assemblée générale décidera s'il est rémunéré ou non, et fixera s'il échet sa rémunération.
Missions du commissaire aux comptes :

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 3.89, §5, 15° du Code civil, 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 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.
- Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions. Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.
- Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

ARTICLE SEPTANTE-HUIT – Travaux et entretien

Les travaux de peinture aux châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs et éventuellement les façades, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.
Si les acquéreurs veulent mettre :
1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le syndic.
2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identiques à celle déterminée par le syndic.
3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.
Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Aspect et esthétique

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

SECTION II – ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUATRE-VINGT – Usage des parties communes

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 tous 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 de l'immeuble.
Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.
Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.
Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de fermer les portes durant la nuit pour éviter les nuisances sonores (AG. 10/10/2012).

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant, et uniquement de petite taille.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic ou de l'assemblée générale à majorité absolue.
Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'Assemblée Générale, à titre de dommages-intérêts, 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.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Matières dangereuses et insalubres

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
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.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Emménagements et déménagements

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.
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.
Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.
Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.
Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.
Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – 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 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) Instructions en cas d'incendie
Au cas où une 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.
c) Locaux vide-ordures
Il est demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble
Les occupants de l'immeuble sont tenus de fermer les portes durant la nuit pour éviter les nuisances sonores (AG. 10/10/2012).
Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même

SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Mode d'occupation des communs

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de " **personne prudente et raisonnable** ".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.
Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'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 de l'immeuble (Voir sanction animaux ci-après).

S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.
Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.
L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Destination des appartements

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.
Ne seront jamais autorisés dans l'immeuble :
* les écoles et cours, mêmes privées, de chant, d'instrument de musique et de danses;
* les instituts de culture physique, saunas, gymnastique ou massage.
Remarque : les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le syndic ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition.
L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.
La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Il est particulièrement interdit, dans les garages et car-ports d'y exercer des activités autre que celles prévues par la destination même; sont ici visées, sans que ce ne soit un liste exhaustive : entreposage de marchandise commerciale, réparation de moteurs,…

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – Usage des emplacements de parking

S'il en existe, les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants du clos résidentiel, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.
Sont interdits sur l'aire de manœuvre : le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.
Les emplacements de parking et l'aire de manœuvre ne pourront en aucun cas servir au dépôt d'objets ou de marchandises quelconques, ou de véhicules.
Les emplacements de parking ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'appartements ou de maisons du clos résidentiel du Parc Fortin.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – Emplacements de garages et car-ports

e) Emplacements de garages et car-ports
Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants du clos résidentiel, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.
Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.
Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.
Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.
Les emplacements de garage ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'appartements ou de maisons du clos résidentiel du Parc Fortin.

ARTICLE NONANTE – Location

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.
En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.
c) Location.
1.- Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les parkings, garages et car-ports ne peuvent être loués qu'à des occupants du Parc Fortin.
Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger le montant maximum autorisé par la loi 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 de l'immeuble et des voisins.
3.- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.
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 NONANTE ET UN – 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, à l'exception sur les panneaux qui pourraient être prévus à cet effet mais uniquement avec l'accord du syndic.
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, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.
Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'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 indiquant le nom de l'occupant et sa profession.
Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE NONANTE-DEUX – Litige

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

ARTICLE NONANTE-TROIS– Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.
Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

L'ensemble du règlement de copropriété s'applique également aux locataires auxquels les propriétaires doivent obligatoirement remettre deux exemplaires à signer « Lu et approuvé ». Un de ces exemplaires sera transmis au syndic par les soins du bailleur.

Les propriétaires qui n'observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement supporteront les frais que leur négligence aura provoquée en plus d'une amende fixée à 50€ à verser sur le compte épargne de la copropriété, ceci pour le cas où le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel cas.
Le mauvais payeur supportera seul tous les frais de recouvrement de son ou ses amende(s) impayée(s).