

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

EXPOSE GENERAL.

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, §1^{er}, 1°, c) du Code civil ;
- 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 (15) 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 30 juin 1994 :

- 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 §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 (30) 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 (2) mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre (4) mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE I. L'ASSEMBLEE GENERALE.

SECTION I. ORGANISATION MATERIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations (article 3.87, §1^{er} du Code civil).

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre (4) 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 – 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 première quinzaine du mois de mars 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 1^{er}, 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 (30) 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-ET-UN – 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 (10 %) 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-DEUX – 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 (30) 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, §1^{er}/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 (3) 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 (article 3.87, §3, alinéa 3 et article 3.93, §1/1, alinéa 2 du Code civil).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze (15) 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 (article 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-TROIS – 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 (article 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 (3) 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 (article 3.87, §4 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE – 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 (15) 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 (30) 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-CINQ – 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-SIX – 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-SEPT – Délibération – Droit de vote – Règles de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux dix mille septante-cinquièmes qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égalise 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.

Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue des voix (50% des voix plus une)

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

§1^{er} 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 §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, §1^{er}, 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 (30) 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 CINQUANTE-HUIT – 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 (article 3.87, §11 du Code civil)

ARTICLE CINQUANTE-NEUF – 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 – 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 de l'association des copropriétaires. Il les consigne dans les trente (30) 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, §1^{er}, 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-ET-UN – Opposabilité – Information (article 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 §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 (30) 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 (2) mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre (4) mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE II. NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC.

SECTION I. NOMINATION.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – 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, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-TROIS – 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 (8) 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 ainsi que son siège. 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-QUATRE – 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-CINQ – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé : (voir article 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 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 (30) 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 (30) 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, §1^{er}, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} 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 du Code civil, 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-SIX – 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 boîte 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-SEPT – 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 (1) 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 SOIXANTE-HUIT – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (article 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 SOIXANTE-NEUF – Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (article 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 – Démission – Fin de 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 (3) 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-ET-UN – 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-DEUX – 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 §1^{er}.

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 (à définir).

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 son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS – 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-QUATRE – 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. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ – Le(s) commissaire(s) aux comptes - article 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 du Code civil, 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 (1) 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.

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 30 juin 1994 :

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 §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 (30) 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 (2) mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre (4) mois de la date de l'assemblée générale.

SECTION I. TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE.

ARTICLE SEPTANTE-SIX – Travaux et entretien

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), tous travaux qui touchent à l'harmonie de l'immeuble, seront exécutés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des deux-tiers des voix et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées mais touchant à l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière que la maison conserve son aspect de maison bien tenue, sous peine d'y être contraint par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants devront faire ramoner les cheminées de poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour les cheminées dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Aspect et esthétique

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps ou des couvertures devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses.
- Jouets, journaux et périodiques ne peuvent pas être empilés sur les tablettes des fenêtres.
- Les plaquettes nominatives appliquées sur les sonnettes et les boîtes aux lettres seront conformes au modèle agréé par le Conseil de Gérance et le syndic. Afin qu'elles soient identiques, elles doivent être réalisées par la firme CRAHAY GRAVURES (contact : Monsieur CRAHAY au 0475/78.23.01). Prix très raisonnables.
- Les occupants doivent veiller à ce que le n° de boîte aux lettres figure tant sur l'adresse des courriers qui leur sont adressés que sur leur boîte.
Ceci est demandé par la Poste, afin d'assurer une bonne distribution du courrier
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés.
- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tout temps, libres de tout objet.

Les propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou balcons ni enseignes, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets, le placement du garde-manger et des objets ainsi incriminés est autorisé sur les terrasses postérieures.

SECTION II. ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT – Usage des parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit, sauf accord du syndic.

1. Propreté de l'immeuble

Il est interdit d'exécuter n'importe quel travail ménager (par ex. secouer des tapis) dans les parties communes de l'immeuble. Il est interdit de battre des tapis, literie, nappes sur les terrasses ou par les fenêtres.

Il est interdit de jeter des mégots de cigarettes, ou quoi que ce soit, sur les toitures en contrebas et dans la cour.

Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et en cas d'accident, de nettoyer immédiatement.

Ne pas jeter des graisses de friture, serviettes, et autres objets qui causeraient une obstruction dans les canalisations de décharge. Chaque intervention du plombier augmente votre quote-part dans les charges !

2. Vélos et voitures d'enfants

En aucun cas, il ne sera toléré de les laisser dans les halls communs.

Il est interdit de placer des vélos contre les murs de l'immeuble ou de les transporter dans l'ascenseur ou les escaliers, ce qui amènerait inévitablement des dégradations.

Accès à l'immeuble :

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès soient toujours soigneusement fermées. Il en est de même pour les portes coupe-feu des communs.
- Les portes sont munies de poignées, il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement et les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, surtout en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, des chats, ou autres animaux de compagnie dont la détention est autorisée par la loi.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble ou de nuisances dans l'immeuble par bruit ou autrement, le syndic ou l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq euros (5,00 €) (approbation de l'assemblée générale) par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux/tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE QUATRE-VINGT – Emménagements et déménagements

Il est INTERDIT d'employer l'ascenseur pour les déménagements ou emménagements.

Prévenir le syndic à l'avance de la date du déménagement et faire relever les différents compteurs (les index chauffage et gaz ménager sont relevés par la société BSL : 04/343.77.68), relevés qui sont indispensables pour la clôture du compte de l'occupant sortant.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Sous-sol

Les occupants sont priés :

- D'indiquer sur la porte de leur cave le n° du lot privatif correspondant.
- De procéder à l'évacuation des objets qui auraient été mouillés lors d'une inondation consécutive au refoulement des égouts en cas d'orage violent. Ceci afin d'éviter les souris, rats et blattes.

Si ces mesures d'hygiène ne sont pas respectées, on se trouve dans l'obligation de faire procéder à la désinfection par une firme spécialisée, ce qui s'avère très onéreux.

- Les compteurs eau, gaz et électricité doivent porter le n° du lot privatif correspondant.

Chaque compteur est facilement repérable par son n° repris sur les factures de la société distributrice.

Il faut pouvoir fermer d'urgence un compteur en cas de problème (fuite ou autre) et ne pas fermer celui d'un autre lot privatif, ce qui serait très dangereux et désagréable pour l'occupant concerné.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Ascenseur

L'usage des ascenseurs est soumis à une réglementation très sévère :

- L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte.
- Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans chaque cabine et doit être strictement respecté.
- Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets encombrants qui pourraient occasionner des dégâts est interdit. Son emploi est aussi interdit en cas de déménagement ou d'emménagement.
- Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps.
- L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence la concierge, le cogérant ou le syndic.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Interdictions

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit pas déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Évacuation des déchets et encombrants

Il est strictement interdit de déposer quoi que ce soit dans les communs en cave. Chaque année, les services de la Ville distribuent dans toutes les boîtes aux lettres les règlements à ce sujet, avec détails sacs jaunes, sacs bleus, papiers-cartons et encombrants. Il suffit de s'y conformer.

Les encombrants doivent être mis à Rue, à la date prévue, directement par chaque occupant.

Les verres doivent aussi être déposés directement par chaque occupant dans les bulles proches.

Notez que :

- une amende de cent cinquante euros (150,00 €) peut être imputée à l'immeuble en cas de dépôt non conforme ;
- les pompiers exigent que tous les communs soient en permanence dégagés de tout objet.

SECTION III. MORALITE ET TRANQUILLITE.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Mode d'occupation

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

Le problème du bruit est toujours délicat. Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un immeuble on réduit de façon importante leur inconvénient, à savoir :

- Ne pas claquer les portes.
- Réduire la puissance de la télévision et de la radio.
- Éviter l'emploi des robinets, machines à laver etessoreuses, chasses, douches et bains au milieu de la nuit.
- Ne pas s'interpeller à haute voix dans les escaliers ou dans les halls.
- Ne pas conserver des chaussures bruyantes aux pieds pour circuler dans les appartements.
- Ne pas exécuter des travaux, déplacer des meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit.

- Éviter les jeux bruyants des enfants dans les appartements. Ne pas laisser les enfants jouer sur les paliers ou avec les portes des appartements ouvertes.
 - Ne pas laisser les chiens seuls dans les appartements.
- Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Les baux

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Il ne pourra être loué de chambre ou appartement en garni.

Des dérogations données sous toutes les garanties nécessaires peuvent cependant être données par le syndic.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille.

L'infraction à cette règle autorise le syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Publicité

Les propriétaires et occupants des magasins du rez-de-chaussée pourront faire installer des enseignes ou inscriptions lumineuses ou non sur le fronton surplombant leur vitrine, sans que ces installations puissent toutefois dépasser l'avancée façade des balcons du premier étage de l'immeuble.

Hormis ces installations, il est interdit, sans autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres ou balcons, sur la porte ou sur les murs extérieurs de la maison; seules sont tolérées des plaques indiquant la profession exercée par l'occupant soit sur la porte des appartements soit aux environs de la porte d'entrée; leur modèle et leurs dimensions pourront être fixées par l'assemblée générale.

Tout occupant d'appartement aura droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées à l'entrée. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être placée dans l'entrée, le vestibule ou les escaliers.

DISPOSITIONS GENERALES.

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – 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, s'il échet, devant le juge compétent.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – 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.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, la comparante fait élection de domicile en son siège ci-dessus indiqué.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Le Notaire instrumentant certifie les dénominations, les sièges et les numéros d'entreprise de la comparante personnes morales au vu des pièces officielles requises par la loi.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

L'Administration générale de la Documentation patrimoniale est dispensée de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE.

Le présent acte sera transcrit à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE.

Le Notaire soussigné a attiré l'attention des parties sur l'existence d'intérêts contradictoires ou d'éventuels engagements disproportionnés, et les a avisées qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre Notaire ou de se faire assister par un conseil. Il en est fait mention au présent acte, conformément à la loi.

DROIT D'ECRITURE.

Le droit s'élève à cent euros (100,00 €), payé sur déclaration par Maître Michel HUBIN, Notaire.

RECEPTION DU PROJET.

La comparante déclare et reconnaît avoir reçu une copie du projet d'acte, avoir pu en prendre connaissance et l'examiner utilement, le tout avant la signature du présent acte, et plus de cinq (5) jours avant les présentes.

DONT ACTE.

Fait et passé à Liège (2^{ème} Canton), en l'Etude – date que dessus.

La comparante déclare qu'elle a reçu le projet d'acte suffisamment à l'avance, qu'elle en a pris connaissance, et qu'elle n'exige pas une lecture intégrale de l'acte.

Les modifications éventuelles qui ont été ou seront apportées seront cependant toujours lues intégralement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, la comparante dûment représentée a signé avec Nous, Notaire.

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

- Article 3.85, §1er alinéa 1	p.5
- Copropriété forcée et personnalité juridique	p.6
- Statut réel – Transcription	p.6
- Description des parties communes et privatives	p.6
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes	p.9
- Mode de calcul des quotes-parts des parties communes	p.11

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

EXPOSE GENERAL	p.13
-----------------------	------

CHAPITRE I. DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

p.13

Article 1 : Division de l'immeuble

SECTION I. PARTIES COMMUNES

Article 2 : Composition des parties communes

Article 3 : Situation juridique des parties communes

Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes

SECTION II. PARTIES PRIVATIVES

Article 5 : Description des parties privatives

Article 6 : Distribution intérieure des locaux

Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation

Article 8 : Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens

Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives

CHAPITRE II. REPARTITION DES CHARGES COMMUNES	p.24
--	------

SECTION I. RÉPARTITION DES CHARGES

Article 10 : Principe du caractère forfaitaire

Article 11 : Description des charges communes

Article 12 : Consommation individuelle

Article 13 : Chauffage central

Article 14 : Modification de la répartition des charges

Article 15 : Charges dues au fait d'un copropriétaire

Article 16 : Responsabilité du fait du bâtiment

Article 17 : Impôts

Article 18 : Recettes

SECTION II. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Article 19 : Généralités

Article 20 : Catégories de travaux

Article 21 : Réparations urgentes et à titre conservatoire

Article 22 : Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents

Article 23 : Nettoyage des parties communes

Article 24 : Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique

Article 25 : Servitudes relatives aux travaux

SECTION III. RÈGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECouvreMENT

Article 26 : Relevé de compte – Provisions

Article 27 : Indivision et usufruit

Article 28 : Fonds de roulement

Article 29 : Fonds de réserve

CHAPITRE III. ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

p.34

SECTION I. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 30 : Dénomination – Siège – Domicile

Article 31 : Personnalité juridique

Article 32 : Dissolution – Liquidation

Article 33 : Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 34 : Objet

Article 35 : Solidarité divisée des copropriétaires

Article 36 : Action en justice

SECTION II. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 37 : Composition

Article 38 : Pouvoir

Article 39 : Les assemblées générales

SECTION III. LE SYNDIC

Article 40 : Statut du syndic

SECTION IV. LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 41 : Création et composition du conseil de copropriété

CHAPITRE IV. ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

p.42

Article 42 : De la responsabilité en général

Article 43 : Exemple

Article 44 : Surprime

Article 45 : Sinistres – Encaissement des indemnités

Article 46 : Affectation des indemnités

Article 47 : Assurances complémentaires

Article 48 : Destruction de l'immeuble vétuste

CHAPITRE V. MUTATION D'UN LOT

p.48

Article 49 : Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

EXPOSÉ GÉNÉRAL

p.50

PRINCIPES

p.51

CHAPITRE I. L'ASSEMBLEE GENERALE

p.52

SECTION I. ORGANISATION MATÉRIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 50 : Les assemblées

Article 51 : Les procurations

Article 52 : Les convocations

Article 53 : L'ordre du jour

Article 54 : Double quorum

Article 55 : La présidence - Le bureau

Article 56 : Feuille ou liste des présences

SECTION II. POUVOIR VOTAL

Article 57 : Délibération –Droit de vote – Règle de majorité

Article 58 : Délibération écrite

Article 59 : Considérations pratiques

Article 60 : Procès-verbaux – Registre des décisions

Article 61 : Opposabilité – Information (article 3.93 du Code civil).

CHAPITRE II. NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC

p.62

SECTION I. NOMINATION

Article 62 : Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Article 63 : Contrat de syndic – Publicité

Article 64 : Rémunération

SECTION II. POUVOIRS

Article 65 : Attributions légales du syndic

Article 66 : Missions usuelles du syndic

Article 67 : Les comptes de gestion

SECTION III. RÉVOCATION

Article 68 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire

Article 69 : Responsabilité du syndic

Article 70 : Démission – Fin de mission

Article 71 : Syndic bénévole

CHAPITRE III. LE CONSEIL DE COPROPRIETE p.68

Article 72 : Création et composition du conseil de copropriété

Article 73 : Délibération

Article 74 : Mission

CHAPITRE IV. LE COMMISSAIRE AUX COMPTES p.70

Article 75 : Le(s) commissaire(s) aux comptes - article 3.91 du Code civil

CHAPITRE V. DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR p.72
PRINCIPE

SECTION I. TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

Article 76 : Travaux et entretien

Article 77 : Aspect et esthétique

SECTION II. ORDRE INTÉRIEUR

Article 78 : Usage des parties communes

Article 79 : Animaux

Article 80 : Emménagements et déménagements

Article 81 : Sous-sol

Article 82 : Ascenseur

Article 83 : Interdictions

Article 84 : Évacuation des déchets et encombrants

SECTION III. MORALITÉ ET TRANQUILLITÉ

Article 85 : Mode d'occupation

Article 86 : Les baux

Article 87 : Publicité

DISPOSITION GENERALE p.78

Article 88 : Litiges

Article 89 : Renvoi au Code civil

