

22-02-2022

**Association de fait des copropriétaires**  
**« Grand Rue 68 »**  
**Ayant son siège à Grand'Rue 68 5030 Gembloux**

**RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
  - le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
  - la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- Il a pour objectif de faciliter la vie en commun.

**CHAPITRE I - ASSOCIATION DE FAIT MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

**SECTION 1 - ASSOCIATION DE FAIT**

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association de fait est dénommée « Grand'Rue 68 ». Elle ne dispose pas de la personnalité juridique.

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Grand'Rue 68 5030 GEMBLOUX

Elle élit au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique – Composition

L'association ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Tous les copropriétaires sont membres de plein droit de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 3. - Dissolution - Liquidation

*a) Dissolution*

L'association est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtrait de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du groupe d'immeubles n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires ou si au moins l'un des copropriétaires considère que les dispositions relatives à la copropriété forcée doivent s'appliquer. L'association de fait peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

*b) Liquidation*

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure inchangé sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

L'acte de clôture de liquidation peut être repris dans l'acte qui contient le règlement de copropriété, si l'indivision devient régie par les dispositions relatives à la copropriété forcée.

L'acte de clôture de liquidation et constatant le fait que la copropriété ne sera plus soumise à la dérogation prévue à l'article 3.79 à 3.100 (577-2 à 577-14 anciens) 1 in fine contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de la signature de l'acte authentique ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

#### Article 4. - Patrimoine de l'association de fait

L'association de fait existe pour mieux assurer la bonne gestion de la copropriété. Elle ne peut être détentrice que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers ou immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association de fait détient pour compte de tous les copropriétaires tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes. Ce patrimoine qu'elle détient pour compte de tous les copropriétaires est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. Ce dernier fond est obligatoirement à constituer au maximum dans les 5 ans de vie de la naissance de la copropriété (art 3.86, § 3 C. civil).

#### Article 5. - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de la copropriété.

#### Article 6. - Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92 §6 (577-9, §5 ancien) du Code civil, l'exécution des décisions condamnant tous les copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 (577-6 ancien) § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de tous les copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, tous les copropriétaires sont condamnés.

#### Article 7. - Actions en justice

Le syndic a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

## **SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES**

#### Article 8. - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration des parties communes. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant à l'acte et au présent règlement d'ordre intérieur.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

#### Article 9. - Composition

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

Chaque copropriétaire 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.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant

le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### Article 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. 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. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. 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 vingt pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

#### Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient **la deuxième quinzaine du mois de janvier** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association de fait.

#### Article 12. - Convocations

##### *a) Principes*

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, 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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de tous les copropriétaires, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 §§3 et 4 (577-9 §§ 3 et 4 ancien) du Code civil et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

*d) Délais et modes d'envoi*

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées **quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.**

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste ou par mail, car tous les destinataires (copropriétaires) acceptent, individuellement, de recevoir la convocation par cet autre moyen de communication.

*e) Adresse de convocation*

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

*f) Syndic et syndic provisoire*

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, §7 alinéa 6 (577-6 ancien), du Code civil.

*g) Consultation*

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

*Frais*

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de tous les copropriétaires.

Article 13. - Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire 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 doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87, § 3 (577-6 ancien) du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné dans l'acte de base ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt, conformément à l'article 3.89 (577-8 §1 ancien) du Code civil.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 14. - Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défailants ou abstentionnistes. Toutefois, Le syndic notifiera par pli recommandé aux copropriétaires défailants ou qui s'abstiennent qu'à défaut d'accord des décisions prises à la majorité requise, un recours au juge sera indispensable. Si le juge marque son accord sur les actes qui ont fait l'objet du refus, les frais de procédure seront à charge des copropriétaires défailants ou qui se seraient abstenus.

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins un assesseur qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87 (577-6 ancien), §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

#### Article 16. -Délibérations

##### *a) Droit de vote*

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

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou 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. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire, conformément à l'article 3.87 (577-6 ancien), §7, du Code civil.

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

##### *b) Quorum de présence - Deuxième assemblée*

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

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

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

##### *c) Règles de majorité*

###### **1° Majorité absolue**

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

###### **2° Majorité spéciale - Unanimité**

L'assemblée générale décide :

1. à la *majorité des deux tiers* des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

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° (577-8, § 4, 4° ancien) 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° (577-8, § 4, 4° ancien) du code civil ;

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, (577-3 ancien) du Code civil;

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 de l'article 3.88 (577-7 ancien) du Code civil.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

-- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85 (577-4 ancien), § 1er, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

#### *d) Considérations pratiques*

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

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

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale sans préjudice avant son exécution de recours devant le juge pour l'approuvé si tous les copropriétaires n'ont pas ratifié cette décision.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

#### *e) Vote par écrit*

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

#### *f) Procès-verbaux - Consultation*

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 3.87 (577-6 ancien) du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93 § 4 (577-10, §3 ancien), 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 (577-6 ancien), § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

## **CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE**

### Article 17.- Statut et organisation

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

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association de fait. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins une fois l'an durant la deuxième quinzaine du mois de janvier sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutatis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de tous les copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

## **CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### Article 18. – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le 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. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

Le syndic dispose d'un mandat de droit commun qui lui est conféré par l'ensemble de tous les copropriétaires pour exécuter toutes les missions reprises dans le présent règlement.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic 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.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association de fait, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

### Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

#### Article 20. - Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association de fait, 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 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable et écrit de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

#### Article 22. - Pouvoirs

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

- 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 (577-5 ancien) § 3 du Code civil;
- 4° de représenter l'association de fait, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association de l'association de fait ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94 (577-11 ancien), §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94 (577-11 ancien), §2, du Code civil;
- 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 de fait;
- 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 déterminée par le règlement d'ordre intérieur ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88 §1, 1 °, c) (577-7, §1, 1 °, d) ancien) 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 annuelle 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 de fait 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 de fait 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 des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, 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. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 3.94 (577-11 ancien), § 5, 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 de fait ; 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 pour les années à venir.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les huit jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

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

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

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

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

#### Article 23. - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré (sauf s'il agit à titre gratuit). L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le 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.

#### Article 24. - Démission - Fin de sa mission

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

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

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

Si le syndic est également un copropriétaire et que ce dernier vend son bien, son mandat s'éteindra immédiatement de lui-même le jour de la passation de l'acte (vente).

#### **CHAPITRE IV.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**

##### Article 25. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

##### Article 26. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

##### Article 27. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

##### Article 28. – Tranquillité

La porte d'entrée doit être fermée à partir de 21 heures.

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

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc...) doivent être effectués en semaine entre sept et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### \*Article 29. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

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

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

#### Article 30. - Conseils et recommandations

Les occupants veilleront 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 veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

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

Il est interdit de verser des huiles et des graisses dans les canalisations. Les copropriétaires doivent les jeter mais uniquement à la déchetterie ou dans les containers prévus à cet effet.

#### *b) Instructions en cas d'incendie*

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

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 d'attendre les instructions et les secours.

#### *c) Locaux vide-ordures*

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est, par ailleurs, 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*

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

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, les copropriétaires de l'immeuble ont tous signé le 22 février 2022