

Association des copropriétaires du Clos des Noyers
Ayant son siège rue Chavée 14, 1421 OPHAIN B.S.I.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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 renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL : ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

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

Cette association est dénommée "Association des copropriétaires du Clos des Noyers".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à rue Chavée 14, 1421 OPHAIN B.S.I. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. Celle-ci sera éventuellement décidée comme indiqué à l'article 30 du règlement de copropriété.

L'association des copropriétaires peut également être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste, après sa dissolution, pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique de dissolution de l'association.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 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, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription de l'acte de clôture de la liquidation au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. Comme indiqué à l'article 3 de l'Acte de base, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, lesquels restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de 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'objets décorant des parties communes. Ce patrimoine est composé au minimum d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Article 5. - Objet

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

SECTION 2 – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 6. - Modification

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 7. - Contradiction avec la loi

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

CHAPITRE II - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- 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 mandataire est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. 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.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

L'assemblée générale ordinaire se tient la première quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 12. - Convocations

a) Principes

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.

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 copropriétaires 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.

b) 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, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

Comme mentionné à l'article 4, h) du règlement de copropriété, 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. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) 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 577-6, §7, alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

f) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des 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 ordinaire doit avoir lieu.

A 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 577-6 § 3 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.

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.

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. Ceux-ci peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale en qualité de secrétaire lors de l'ouverture de la séance, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires 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.

Comme indiqué à l'article 19 du règlement de copropriété, lorsque celui-ci 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.

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 577-6, §7 du Code civil.

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.

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 copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale, bien que ne représentant pas plus de la moitié des copropriétaires, 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 :

- i. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 du Code civil;

- ii. de toute modification au style et à l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, et de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil;
 - iii. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° du Code civil;
 - iv. 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 ;
 - v. de la dérogation à l'interdiction de faire de la publicité dans l'ensemble immobilier, visée à l'article 4, l), alinéa 1 du règlement de copropriété.
- 2) à la *majorité des quatre cinquièmes* des voix présentes ou représentées :
- i. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - ii. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - iii. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - iv. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
 - v. 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;
 - vi. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
 - vii. de la résiliation de baux visée à l'article 6, b), alinéa 2 du règlement de copropriété, en cas d'infraction grave de la part du locataire, dûment constatée ;
 - viii. du retrait de la tolérance visée à l'article 4, g) du règlement de copropriété, dans le cas où un animal détenu par l'occupant d'un lot est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement ;
 - ix. de la dérogation à l'interdiction de dépôt de matières inflammables au sein de l'ensemble immobilier, dérogation visée à l'article 4, o), alinéa 2 du règlement de copropriété ;
 - x. de la dérogation à l'interdiction de déposer, accrocher ou placer quoi que ce soit dans les parties communes, visée à l'article 4, o), alinéa 5 du règlement de copropriété.
- 3) à l'*unanimité* des voix de tous les copropriétaires :
- i. de dissoudre l'association des copropriétaires;
 - ii. de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 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.

- iii. 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.

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 qu'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.

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 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.

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 dans le registre des procès-verbaux de l'assemblée générale les décisions visées à l'article 16, e) et f) ci-dessus, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2 du Code

civil, du droit de vote à l'assemblée générale. 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 de l'assemblée générale et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

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

Article 17. – 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.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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, le syndic 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 des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit.

Article 18. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

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 19. - 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 des copropriétaires ou au-dessus de sa boîte-aux-lettres.

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 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.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 20. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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.

Article 21. - 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 577-5 § 3 du Code civil;
- 4) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5) de fournir les informations et documents visés à l'article 577-11, §1 du Code civil dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas;
- 6) de fournir le relevé des informations et documents visés à l'article 577-11, §2 du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire instrumentant 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 et l'actualisation des informations dont question à l'article 577-11 § 1 du Code civil;
- 7) 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 et/ou par email;
- 8) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
- 9) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance;
- 10) 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;
- 11) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

- 12) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 13) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 14) 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;
- 15) 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, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;
- 16) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, le syndic est autorisé par l'article 577-8, § 4, 17° du Code civil à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;
- 17) 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 pour les années à venir ;
- 18) d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur ;
- 19) de veiller au bon fonctionnement de tout appareillage commun et notamment du système d'égouttage, d'éclairage, d'ouverture des barrières. Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes ;
- 20) de prendre toute initiative pour pourvoir à un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment les trottoirs, les accès, la cour et l'espace commun de jeux. Il en est de même pour les travaux de jardinage relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations et pelouses ;
- 21) de s'occuper des achats nécessaires et veiller à ce que la gestion soit faite d'une manière économique ;
- 22) sur décision de l'assemblée générale, de passer un contrat avec un entrepreneur en vue de recharger les accès et la cour commune en dolomie ;

23) de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

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

Article 22. - Rémunération

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. 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 23. - Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

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 des copropriétaires 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 la responsabilité du syndic.

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 comparants ont signé avec nous, notaire, à Feluy, le six novembre deux mille vingt.¹

¹ Par l'insertion de cette clause, ce règlement d'ordre intérieur est un acte authentique malgré son statut d'annexe. Certes, le Code civil prévoit que le règlement d'ordre intérieur est un acte sous seing privé. Ceci n'interdit pas son caractère authentique qui lui confère une force probante renforcée ainsi que, le cas échéant, une force exécutoire.