



ASSOC DES COPROPRIETAIRES RUE N DETIERE 21 ACP
ayant son siège social à 1030 Schaerbeek, Rue Nestor De Tière 21
BCE N° 0850.121.757

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE
(Article 3.85 § 3 du Code civil)

Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du / /

(Date de la dernière mise à jour des statuts correspondants :)

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, modifiée par la loi du 20 février 2020 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

Préalable :

Article 3.93 § 3 - Alinéa 1^{er} du Code civil : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, 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. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 § 3, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

A) OBLIGATIONS LEGALES :

Article 3.85 § 3 - 1° - 2° - 3° du Code civil : Le règlement d'ordre intérieur contient 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 renouvellement de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 du Code civil - extrait : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Article 3.89 § 5, 9° du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

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 d'intérieur.

B) DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

A. OBLIGATIONS LEGALES

A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A.1.1. 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 du présent règlement d'ordre intérieur 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 présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION

Article 3.87 § 1^{er} du Code civil : 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.

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

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 contractuel 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 des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

A.1.3. PROCURATIONS - RESTRICTIONS

Article 3.87 § 7 du Code civil : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.



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.

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.
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 10% 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 de l'assemblée.

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le président et le secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations.
En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se tient **entre le 1^{er} mardi et le 3^{ème} mardi du mois d'octobre** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires (PV 12/10/2010).

A.1.5. CONVOCATIONS

a) Principes

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.

Sans préjudice de l'alinéa premier, 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 envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des 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 § 3 du Code civil - extrait : 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.

Article 3.92 § 4 du Code civil - extrait : 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.

b) Délais et modes d'envoi

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 § 3 du Code civil dernier alinéa - extrait : Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocation

Article 3.93 § 2 du Code civil - extrait : 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 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : 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 participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour

Article 3.87 § 3 - alinéa 2 du Code civil - extrait : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f) Frais

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

A.1.6. ORDRE DU JOUR

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

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 du Code civil : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, 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.

Article 3.87 § 4 du Code civil : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, 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 au § 3 dudit article 3.87 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 sauf si l'unanimité de tous les copropriétaires est présente ou représentée.

Les questions particulières relatives à l'approbation des comptes doivent être adressées au syndic au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale afin de permettre à celui-ci, qui ne dispose pas en séance de la comptabilité, de préparer les réponses à apporter.



A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires 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 défaillants ou abstentionnistes.

A.1.8. PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - PREMIÈRE PRÉSIDENT - FEUILLE DE PRÉSENCES

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.87 § 10 - alinéa 2 du Code civil - extrait : Le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

A.1.9. CANDIDATURE À LA PRÉSIDENT OU À LA FONCTION DE SECRÉTAIRE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature pour assurer la présidence de l'assemblée générale, ou pour remplir la fonction de secrétaire, doivent en aviser le syndic par écrit au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.1.10. DÉLIBÉRATIONS

a) Droit de vote

Article 3.87 § 6 - 1^{er} alinéa du Code civil : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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, § 7 du Code civil.

Article 3.87 § 9 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

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

c) Règles de majorité**1° Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

Article 3.88 § 1^{er} 1° b) du Code civil - extrait : Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire 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.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans cet article.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».

2° Majorité spéciale - Unanimité

Article 3.88 § 1^{er} 1° & 2° du Code civil : 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 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° 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 du Code civil relatif aux associations partielles ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 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.

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

Article 3.87 § 11 du Code civil : 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 3.88 du Code civil - extrait : La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 3.88 du Code civil.

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa du Code civil : Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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.

Article 3.88 § 4 du Code civil : 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.

4. Exception prévue par la loi

Article 3.92 § 5 du Code civil : 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 l'association, 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.

Article 3.92 § 6 du Code civil : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 paragraphes 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

d) Charges communes particulières

Article 3.87 § 6 alinéa 2 du Code civil : Lorsque le règlement de copropriété 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 seule 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 des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun. Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

e) 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 à un nouveau vote.

f) Vote par écrit

Article 3.87 § 11 du Code civil : 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.

g) Procès-verbaux - Consultation

Article 3.93 § 4 du Code civil : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 du Code civil : 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.

Article 3.87 § 12 du Code civil : Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.



h) Montant des marchés

Article 3.88 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix 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° du Code civil.

Article 3.89 § 5 11° du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant la décision de l'assemblée générale du 12/10/2010, le montant des marchés est fixé à 25.000 €.

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

A.2.1. NOMINATION

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

A.2.2. CONTRAT ÉCRIT

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, 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.

A.2.3. DURÉE DU MANDAT

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : 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.

A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : 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.

A.2.5. RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE

Article 3.89 § 9 du Code civil : Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 § 7 du Code civil : L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 § 8 du Code civil : En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

A.2.6. PUBLICITÉ

Article 3.89 § 2 du Code civil : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission 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 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.

A.2.7. RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION

Article 3.89 § 6 du Code civil : 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.

A.2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est 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, § 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 le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais



de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables ;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) 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 tout contrat 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 contrats 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, 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 pour les années à venir.

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

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 désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il 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, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

A.2.9. RÉMUNÉRATION

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

A.2.10. MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION

a) A l'échéance du contrat en cours

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

c) Révocation

Conformément à l'article 3.89 § 7 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

d) Fin anticipative à l'initiative du syndic

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

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 sa responsabilité.

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :

A.3.1. CONSTITUTION :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : 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.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, tout membre de l'assemblée générale 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.

A.3.2. MISSION LEGALE :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil.

A.3.3. COMPOSITION :

Le conseil de copropriété se compose de **trois** membres ; si tel est leur souhait, le président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

A.3.4. CANDIDATURE :

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme membre du conseil de copropriété doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.3.5. NOMINATION :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul.

Si au terme du premier tour :

- il y a plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de postes à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu ;
- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

A.3.6. DURÉE DU MANDAT :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

A.3.7. EXERCICE DE SA MISSION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Pour exercer sa 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.

A.3.8. REUNION - CONVOCATION - PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL :

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter, toutefois un membre suppléant pourra assister à la séance.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, du suivi des points relevant de la gestion courante de l'immeuble et de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

A.3.9. AUTRE MISSION - DELEGATION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

A.3.10. RAPPORT ANNUEL :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

A.3.11. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

Article 3.87 § 2 du Code civil - dernier alinéa : Convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : Communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire 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 ;

Article 3.87 § 4 du Code civil - extrait : Notifier à tout moment 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 au point 2° ci-avant. 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.

A.3.12. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

A.4.1. DÉSIGNATION

Article 3.89 § 9 du Code civil : Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

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.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

A.4.2. CANDIDATURE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme commissaire aux comptes doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A défaut de candidature reçue de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

A.4.3. COMPÉTENCES - MISSION - RAPPORT

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

- 1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc,...) ;
- 2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;
- 3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;
- 4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;
- 5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserve ;
- 6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ou l'apurement de créances devenues irrécouvrables ;
- 7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ;

8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Ce rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale : à cet effet, il devra parvenir au syndic au moins 3 jours ouvrables avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

A.4.4. RESPONSABILITÉ CIVILE

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

A.5. OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication 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 § 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est 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 dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.*

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.



B. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

B.1. DEFINITION

Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires ou leurs ayants droit. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans le présent règlement afin que celui-ci soit tenu à jour.

Eu égard à la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé, le français est choisi comme langue usuelle de l'association des copropriétaires (PV 12/10/2010).

B.2. ENTRETIEN

B.2.1. TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades, exception faite pour le vernissage incolore, tant devant que derrière y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux choses privatives, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires des garages (situés dans la cour des garages) doivent entretenir régulièrement leurs portes de garages et les nettoyer (PV 15/10/2018).

B.2.2. RAMONAGE DES CHEMINEES

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lots qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré, s'il en est fait usage. Ils devront en justifier au syndic.

L'avis qui précédera l'opération de ramonage comprendra un talon-réponse sous forme d'attestation sur l'honneur de l'occupant qui devra préciser si oui ou non il utilise le feu ouvert.

Utiliser l'âtre à usage de feu ouvert alors qu'une arrivée de gaz est située à proximité de la cheminée est formellement interdit, cela constitue un danger et il y a lieu au préalable de faire couper le gaz de l'appartement (PV 19/09/1996).

B.3. ASPECT

B.3.1. ESTHETIQUE

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

Le placement d'un garde-manger ou autres objets est autorisé sur les terrasses en façades postérieures. Les fenêtres seront obligatoirement garnies de rideaux flous tombant sur toute leur hauteur et largeur, à l'exclusion de toutes autres garnitures.

Les bacs à fleurs doivent être maintenus à l'intérieur des terrasses (PV 19/09/1996).

B.3.2. PUBLICITE

L'affichette destinée à la mise en vente et à la location des appartements doit être d'un format standardisé de 23 cm * 17 cm (PV 12/11/2003 + PB 20/10/2004).

B.3.3. PUBLICITE

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls d'entrée et passages.

Il est néanmoins permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté de celle-ci une plaque d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, indiquant le nom de l'occupant et sa profession et éventuellement la firme qu'il représente.

A côté des portes d'entrée extérieures, il sera permis d'apposer une plaque du modèle admis par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés indiquant l'exercice d'une profession libérale ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite et l'étage qu'il occupe.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte, peuvent figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.4. ORDRE INTERIEUR

B.4.1. BOIS - CHARBON

Les copropriétaires ne pourront scier, casser ou fendre du bois que dans les caves. Le bois et le charbon ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

B.4.2. USAGE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les passages, escaliers, paliers, dégagements et ascenseurs devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et les jouets d'enfants et autres véhicules.

Il est interdit de fumer dans les communs (PV 12/11/2003).

B.4.3. ENCOMBRANTS

Il est strictement interdit de déposer des encombrants dans les parties communes de l'immeuble et notamment dans la cage d'escalier de secours, pour des raisons évidentes de sécurité. Tout dépôt encombrant sera évacué par la copropriété. L'assemblée générale se réserve le droit d'imputer ces frais aux frais privatifs si les éléments de preuve permettent de prouver la responsabilité (PV 15/10/2018).

La cave commune doit être libérée pour y entreposer le matériel de nettoyage ainsi que l'armoire archives (PV 19/09/1996).

B.4.4. TRAVAUX DE MENAGE

Il ne pourra être fait, dans les couloirs, dégagements et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués sur les terrasses et par les balcons (PV 12/11/2003) ; éventuellement, ces travaux peuvent se faire dans la cour de l'immeuble, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

B.4.5. TRI DES ORDURES - POUBELLE

Les copropriétaires doivent respecter les consignes du tri des ordures.

Le fait que le tri est fait incorrectement entraînera ipso facto une augmentation des charges car le tri doit alors être réalisé par le service d'entretien (PV 23/10/2000).

Il est nécessaire de se conformer aux dates et heures de passage du ramassage des poubelles et de veiller à l'étanchéité et à la propreté des sacs (PV 16/10/2007).

Les conteneurs mis à disposition des copropriétaires servent pour des petits sacs. En y plaçant des grands sacs, les conteneurs sont trop rapidement remplis et ne peuvent accueillir les déchets de chacun de la résidence.

La petite poubelle n'est pas faite pour mettre les gros sacs noirs mais iniquement les petits sacs. Il est indispensable de mettre dans les sacs poubelles blancs, sacs réglementaires (PV 02/10/2013).

Les papiers doivent être dans les « sacs jaunes » prévus à cet effet et non dans les sacs en papiers ni boîtes en cartons. Bruxelles propreté ne collecte que les sacs jaunes.

Le garage devant la résidence n'est pas un lieu pour déposer les sacs poubelles. Dès lors, les copropriétaires doivent faire attention et laisser le passage libre afin que le propriétaire de ce garage puisse rentrer et sortir de son garage sans enjambrer les sacs (PV 21/10/2021).

B.4.6. TUYAUX, INSTALLATION ET COMPTEURS DE GAZ

- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux devront être rigides et métalliques.
- Il est fort recommander aux copropriétaires de supprimer les installations et compteurs de gaz (il s'agit d'un réel danger vu les pertes de gaz (microfissure)) et de transmettre l'attestation de conformité de leurs installations de gaz au syndic (PV 15/10/2018).
- Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera (PV 15/10/2019).

**B.4.7. DEPOTS INSALUBRES :**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.5. MORALITE - TRANQUILLITE**B.5.1. OCCUPATION EN GENERAL**

Vivre en copropriété c'est également respecter ses voisins (PV 21/10/2021).

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun cas troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou de leurs visiteurs.

Il est interdit de claquer les portes, mais au contraire les fermer à l'aide de la clef (PV 12/11/2003).

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal, l'emploi d'instruments de musique, de postes de radiodiffusion ou de télévision et de pick-up est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Toutefois, si lesdits moteurs ne répondent pas aux dispositions de l'alinéa précédent, ils devront être enlevés à la première demande notifiée par le syndic sur avis du conseil de copropriété, qui décidera à la simple majorité des voix.

La rentrée des autos pendant la nuit doit être faite avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

B.5.2. BAUX

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement de manière prudente et raisonnable et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux peuvent être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

B.5.3. LOCATION

Les propriétaires qui mettent un logement en location doivent placer des détecteurs de fumée et sont priés de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail (PV 21/10/2021).

B.5.4. CHARGES MUNICIPALES

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

B.5.5. EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS

Une indemnité de 37,18 € sera imputée immédiatement pour chaque emménagement et/ou déménagement (PV 24/10/1955).

B.5.6. ANIMAUX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, des chats et des oiseaux.

Les copropriétaires ne doivent pas attirer les pigeons et les faire nourrir.

Si l'animal était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entraînera le contrevenant au paiement de 0,50 € par jour, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

B.6. CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE

Le chauffage central fonctionne d'office du 1^{er} septembre au 30 avril sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.7. ASCENSEURS - ESCALIERS DE SECOURS

L'usage de l'ascenseur est réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Quant aux escaliers de secours, ils ne pourront uniquement être utilisés que dans le cas de force majeure.

B.8. CONCIERGE - ENTRETIEN**B.8.1. DESIGNATION - CONGEDIEMENT**

Un concierge est choisi par l'assemblée générale, qui fixe sa rémunération. Il est engagé au mois et peut être congédié par le syndic après avoir référé au conseil de copropriété.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée le décide.

A défaut du syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

B.8.2. TRAVAUX DE CONCIERGE

Le service du concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenues.

Le concierge doit notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les communs, le trottoir ;
2. recevoir les paquets et commission ;
3. fermer les portes d'entrée à l'heure qui lui est indiquée ;
4. surveiller, entretenir le chauffage central et le niveau de combustible ;
5. surveiller les entrées et les sorties ;
6. évacuer les ordures ménagères ;
7. surveiller le fonctionnement de la citerne à mazout ;
8. en principe, faire tout ce que le syndic lui commande pour le service général de l'immeuble.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du syndic.

Le concierge pourra s'occuper de travaux ménagers pour les occupants, exécuter des travaux dans les parties privatives, à condition que son travail de concierge n'en souffre pas.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession, ni métier étranger au service de l'immeuble.

B.8.3. LOGEMENT

Le concierge est logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, et aux frais de la communauté.

B.9. ORDONNANCE DU 5/3/2009 RELATIVE A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES (MB 10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement - IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (par exemple la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (article 85).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (article 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété (PV 15/10/2019).

B.10. OBLIGATION EN CAS DE VENTE OU LOCATION

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (qu'elle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1er mai 2011) ou le louer (à partir du 1er novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location (PV 21/10/2021).

B.11. REGLEMENT DES DIFFERENTS

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.
 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.

TABLE DES MATIERES

A. OBLIGATIONS LEGALES	2
A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	2
A.1.1. Pouvoirs	2
A.1.2. Composition - Assistance - Indivision.....	2
A.1.3. Procurations - Restrictions	2
A.1.4. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	3
A.1.5. Convocations.....	3
A.1.6. Ordre du jour	4
A.1.7. Constitution de l'assemblée	5
A.1.8. Présidence - Secrétaire - Première présidence - Feuille de présences	5
A.1.9. Candidature à la présidence ou à la fonction de secrétaire.....	5
A.1.10. Délibérations	5
A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.....	9
A.2.1. Nomination	9
A.2.2. Contrat écrit	9
A.2.3. Durée du mandat	9
A.2.4. Engagement du syndic	9
A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire	9
A.2.6. Publicité	10
A.2.7. Responsabilité - Délégation	10
A.2.8. Pouvoirs	10
A.2.9. Rémunération	12
A.2.10. Modalités de fin de sa mission.....	12
A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :.....	13
A.3.1. Constitution :	13
A.3.2. Mission légale :	13
A.3.3. Composition :	13
A.3.4. Candidature :	13
A.3.5. Nomination :	13
A.3.6. Durée du mandat :	14
A.3.7. Exercice de sa mission :	14
A.3.8. Réunion - Convocation - Procuration - Délibération - Procès-verbal :	14

A.3.9.	Autre mission - Délégation :	14
A.3.10.	Rapport annuel :	14
A.3.11.	Autres initiatives du conseil de copropriété :	14
A.3.12.	Assurance-responsabilité civile du conseil de copropriété :	15
A.4.	COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	15
A.4.1.	Désignation	15
A.4.2.	Candidature	15
A.4.3.	Compétences - Mission - Rapport	15
A.4.4.	Responsabilité civile	16
A.5.	OPPOSABILITE	16
B.	DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN..	17
B.1.	DEFINITION.....	17
B.2.	ENTRETIEN.....	17
B.2.1.	Travaux d'entretien	17
B.2.2.	Ramonage des cheminées	17
B.3.	ASPECT	17
B.3.1.	Esthétique	17
B.3.2.	Publicité	17
B.3.3.	Publicité	17
B.4.	ORDRE INTERIEUR	18
B.4.1.	Bois - Charbon	18
B.4.2.	Usage des parties communes	18
B.4.3.	Encombrants	18
B.4.4.	Travaux de ménage	18
B.4.5.	Tri des ordures - Poubelle	18
B.4.6.	Tuyaux, installation et compteurs de gaz	18
B.4.7.	Dépôts insalubres :	19
B.5.	MORALITE - TRANQUILLITE	19
B.5.1.	Occupation en général	19
B.5.2.	Baux.....	19
B.5.3.	Location.....	19
B.5.4.	Charges municipales	19
B.5.5.	Emménagements - Déménagements.....	19
B.5.6.	Animaux	19
B.6.	CHAUFFAGE CENTRAL ET SERVICE D'EAU CHAUDE.....	19
B.7.	ASCENSEURS - ESCALIERS DE SECOURS.....	20
B.8.	CONCIERGE - ENTRETIEN	20
B.8.1.	Désignation - congédiement	20
B.8.2.	Travaux de concierge	20
B.8.3.	Logement	20
B.9.	ORDONNANCE DU 5/3/2009 RELATIVE A LA GESTION ET A L'ASSAINISSEMENT DES SOLS POLLUES (MB 10/3/2009)	20



B.10. OBLIGATION EN CAS DE VENTE OU LOCATION	20
B.11. REGLEMENT DES DIFFERENTS	20