

Association des copropriétaires
« Rue du Progrès, 299 »
ayant son siège à Schaerbeek, Rue du Progrès, 299

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 ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code Civil ;
- 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.
- Les dispositions relatives à la vie quotidienne de l'association des copropriétaires

CHAPITRE 1^{ER} - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

*** ARTICLE 1 : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

a) L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau de Sécurité Juridique compétent. Elle porte la dénomination : « **Association des copropriétaires Rue du Progrès, 299** ». Elle a son siège dans l'immeuble objet des présentes.

b) Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

c) L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

d) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

*** ARTICLE 2 : DISSOLUTION**

a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

*** ARTICLE 3 : LIQUIDATION**

a) L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

c) Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1er, 2:106 et 2:147 du Code des Sociétés et des Associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient :

1.- l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant 5 ans au moins ;

2.- 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.

** ARTICLE 4 : ACTIONS EN JUSTICE*

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

CHAPITRE 2 - ASSEMBLEE GENERALE

** ARTICLE 5 : ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE*

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association doit être convoquée chaque année entre le 1^{er} et le 15 juin inclus.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

c) L'assemblée générale peut être convoquée également par le syndic à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette requête est adressée par lettre recommandée à la poste. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires signataire de la requête peut procéder lui-même à cette convocation.

** ARTICLE 6 : LIEU DE L'ASSEMBLEE*

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu mentionné sur la convocation.

** ARTICLE 7 : MEMBRES DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

a) Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations ;

b) En cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

c) 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.

** ARTICLE 8 : CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE*

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer l'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 demande 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 de 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.

Sauf dans les cas d'urgence comme il est dit ci-dessous, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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.

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

À 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, Toutefois, si compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

** ARTICLE 9 : BUREAU*

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président. Le président et le vice-président sont des copropriétaires de l'immeuble.

Le président désigne un secrétaire et un scrutateur.

Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

** ARTICLE 10 : QUORUM DES PRESENCES*

a) L'assemblée générale ne peut délibérer 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.

b) Si aucun des deux quorums n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai de quinze jours au moins ; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et de quotes-parts.

** ARTICLE 11 : MAJORITES*

a) L'assemblée générale statue à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote sauf dans les cas déterminés ci-après (les abstentions, votes blancs et nuls ne sont pas comptabilisés comme vote émis).

b) L'assemblée générale décide à la majorité des deux/tiers des voix :

- 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 ;

- 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 ;

- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions et de toute mission qui lui serait confiée par l'assemblée générale ;

- 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 ;

- 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.

c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- 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 ;
- de la création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique ;
- de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots ;
- 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. A 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.

d) L'assemblée générale statue 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, §1^{er} alinéa 2 du Code civil ;
- sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier, hormis ce qui concerne les cas visés à l'article 3.88, §1^{er}, h du Code civil ;
- sur la dissolution de l'association.

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

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

** ARTICLE 12 : DROIT DE VOTE - REPRESENTATION*

a) Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. 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 découlant de ladite procuration, 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.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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.

d) Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés sauf exception prévue par la loi. Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation.

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

** ARTICLE 13 : LISTE DE PRESENCES*

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

** ARTICLE 14 : AJOURNEMENT DE L'ASSEMBLEE*

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

** ARTICLE 15 : PROCES VERBAL*

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, 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 les 30 jours de l'assemblée les décisions adoptées par celle-ci dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 3 : SYNDIC

** ARTICLE 16 : DESIGNATION - REVOCATION - NOTIFICATION*

a) Le syndic est désigné lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais est renouvelable.

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.

Le syndic doit, soit habiter dans l'immeuble, soit être copropriétaire, soit être un syndic professionnel.

b) 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.

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

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.

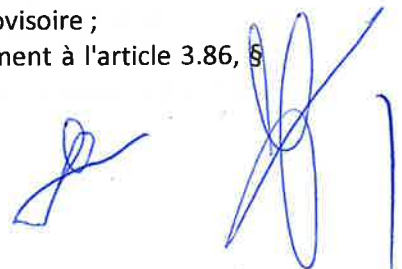
d) Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale son siège social et le numéro d'entreprise. Il 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. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

** ARTICLE 17 : COMPETENCES*

Le syndic est chargé :

- ° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- ° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- ° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §



° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. 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 ;

° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

° 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.

° 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 ;

° 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 ;

° 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 ;

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

° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

° 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;

° 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 au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

° 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, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

° 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 sur 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 ;

° de délivrer, dans le cadre du privilège immobilier dont bénéficie l'association des copropriétaires, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les dix jours ouvrables qui suivent la demande émise par l'un d'eux, une attestation relatant :

- * soit la quittance de l'intégralité des sommes dues par le copropriétaire sortant ;
- * soit le montant pour lequel ledit privilège trouve à s'appliquer.

A défaut de ce faire, le syndic sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant. La présente clause sera réputée insérée d'office dans le contrat écrit à établir avec le syndic.

** ARTICLE 18 : RESPONSABILITE – DELEGATION*

a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.

b) Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.

c) L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

** ARTICLE 19 : REMUNERATION*

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré ou non, suivant les clauses reprises dans le contrat écrit le liant à la copropriété. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

** ARTICLE 20 : INTERET PERSONNEL CONTRADICTOIRE*

Le syndic doit 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.

CHAPITRE 4 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

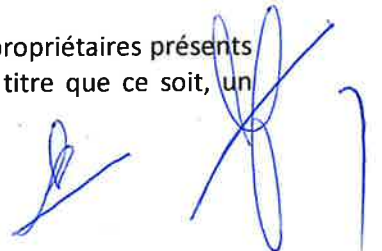
L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

** ARTICLE 21 : DEFINITION*

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un



règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

*** ARTICLE 22 : MODIFICATIONS**

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

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

*** ARTICLE 23 : REGLEMENT DE TOUS DIFFERENDS**

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

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

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

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

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

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

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

*** ARTICLE 24 : DETECTEURS INCENDIE**

Les copropriétaires seront tenus d'installer des détecteurs de fumées dans leurs parties privatives destinées à l'habitation, conformément à la loi.
