

ANNEXE 6 - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

1 Portée – Modifications

Le présent règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des Copropriétaires et/ou Occupants, à quelque titre que ce soit, des différentes parties du Complexe en ce qui concerne l'usage des lieux et des Parties Communes.

Le Syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sans frais par tout intéressé au siège de l'Association.

SECTION I – ORGANES DE L'ASSOCIATION

2 Assemblée Générale

2.1 Pouvoirs

L'Assemblée Générale dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic,
- de ceux attribués à chaque Copropriétaire ou Occupant.

Sous ces réserves, l'Assemblée Générale est souveraine maîtresse de l'administration du Complexe en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Complexe. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

À titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic provisoire,
- la dissolution de l'Association.
- toutes les questions d'Esthétique Générale.

L'Assemblée Générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association sauf si tous les Copropriétaires interviennent.

2.2 Composition

L'Assemblée Générale se compose de tous les Copropriétaires du Complexe, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties Communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur une Entité Privative ou lorsque la propriété d'une Entité Privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée Générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux Assemblées, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic l'identité de leur mandataire.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, le Copropriétaire qui aura la jouissance participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

2.3 Procurations

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée Générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée Générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de procurations de vote qu'autorisé à l'article 3.87, § 7 du Code civil.

Le Syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée Générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée Générale, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée Générale par un expert dont la rémunération restera à charge exclusive de ce Copropriétaire.

Si un incapable était Copropriétaire, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée Générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

2.4 Date et lieu de l'Assemblée Générale et ordinaire

L'Assemblée Générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de juin à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association.

2.5 Convocations

2.5.1 Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'Assemblée Générale, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée Générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de l'Indivision principale.

Un ou plusieurs Copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties Communes peuvent demander la convocation de l'Assemblée Générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au Syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée Générale.

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.

2.5.2 Délais

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

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.

2.5.3 Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au Syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du Syndic à la date de l'envoi.

2.5.4 Syndic et Syndic provisoire

Lorsque le Syndic ou le Syndic provisoire n'est pas un Copropriétaire, il sera convoqué aux Assemblées, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, § 7 alinéa 6 du Code civil.

2.5.5 Consultation

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

2.6 Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée Générale dans le respect du prescrit légal, notamment des §§ 3 et 4 de l'article 3.87 du Code civil.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

2.7 Constitution de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués. Les délibérations et décisions d'une Assemblée Générale obligent tous les Copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

2.8 Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'Assemblée Générale désigne annuellement son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président et ces deux assesseurs doivent être Copropriétaires.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 3.87, § 10, alinéa 2, le Syndic remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les Copropriétaires qui assisteront à l'Assemblée Générale ou par leur mandataire. Cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

2.9 Délibérations

2.9.1 Droit de vote

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties Communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.87, § 9 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association 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.

2.9.2 Quorum de présence - Deuxième Assemblée Générale

Il est renvoyé aux alinéas 2 à 4 de l'article 3.87, § 5 du Code civil.

2.9.3 Règles de majorité

Il est purement et simplement renvoyé à l'article 3.88 du Code civil.

Toute référence à une décision, sélection et/ou approbation par l'Assemblée Générale dans le présent Acte doit, en l'absence de précision, s'entendre comme une référence à une décision, sélection et/ou approbation par l'Assemblée Générale statuant à la majorité légalement requise compte tenu de l'objet de la décision, sélection et/ou approbation en cause.

2.9.4 Vote par écrit

Les membres de l'Association 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.

2.9.5 Procès-verbaux - Consultation

Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le Syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 3.87 dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 dans les trente jours suivant l'Assemblée Générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires.

Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic par écrit.

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

3 Nomination, durée du mandat et pouvoirs du Syndic

3.1 Nomination

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout Copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'Assemblée Générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic est une société, l'Assemblée Générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.

Elle peut choisir le Syndic parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic et l'Association doivent figurer 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

3.2 Publicité

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

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 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, 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.

3.3 Responsabilité – Délégation

Le Syndic est seul responsable de sa gestion.

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

3.4 Pouvoirs

Le Syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé :

- (i) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale ;
- (ii) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- (iii) d'administrer les fonds de l'Association conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil ;
- (iv) de représenter l'Association, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- (v) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- (vi) de communiquer à toute personne Occupant du Complexe en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale, la date de l'Assemblée 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 Générale.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties Communes du Complexe ;
- (vii) 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 du Complexe 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 l'Indivision principale ;

- (viii) 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 ;
- (ix) de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à l'indivision, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'Assemblée Générale et, notamment, par un site Internet.
- (x) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
- (xi) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1, 1 °, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- (xii) de soumettre à l'Assemblée Générale et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- (xiii) de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale pour toute convention entre l'Association 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 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 avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- (xiv) 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 Sécurité Juridique, conformément à l'article 3.30, paragraphe 1^{er} du Code civil, les noms, adresses, quotités et références des Entités Privatives des autres Copropriétaires ;
- (xv) de tenir les comptes de l'Association de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ;
- (xvi) 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'Assemblée Générale ; 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 ;
- (xvii) d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent 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.

De manière générale, le Syndic a la charge de la gestion journalière du Complexe et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il 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 du Complexe, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des Parties Communes).

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

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

Il engage l'Association 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.

3.5 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 commune.

3.6 Révocation - Syndic provisoire

L'Assemblée Générale peut en tout temps révoquer le Syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un Copropriétaire, désigner un Syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du Syndic. Celui-ci est appelé à la cause. Seul le juge peut révoquer le Syndic désigné par jugement.

3.7 Démission – Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée Générale.

Lorsque le mandat du Syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'Association avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé 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. Ils engageront sa responsabilité.

4 Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collègue de commissaires aux comptes, Copropriétaires ou non.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée Générale et annuelle 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.

Le Syndic, même s'il est Copropriétaire, ne peut être commissaire aux comptes.