

**Annexes jointes à l'acte numéro ..... du \* 2023, passé par devant le notaire associé Laurence Annet, à Erpent**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**  
**« RÉSIDENCE LES VERTS PLATEAUX »**  
**SIÈGE : RUE DE BASTOGNE, 113 ET 113/A, À 6900 WAHA**

-----  
**RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR DE COPROPRIÉTÉ UNITAIRE**

**À LA REQUÊTE DE**

- 1) La Société à responsabilité limitée "**G&P CONSULT**", ayant son siège à 5100 Wierde (Namur), rue du Quinque, 41, société inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0665.883.323 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 665.883.323.  
Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Annet, associée à Namur le sept novembre deux mil seize, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du quatorze du même mois sous le numéro 2016-11-14 / 0322951, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes de l'assemblée générale extraordinaire dont le procès-verbal a été dressé par le notaire Annet, soussignée, le 29 juin 2023, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du 5 juillet suivant sous le numéro 2023-07-05 / 0366867 ;  
Ici représentée par son administrateur, étant Monsieur POCHET Grégory, né à Namur, le trente novembre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 5100 Wierde (Namur), rue du Quinque, 41.
  
- 2) La **Société à responsabilité limitée « H&P IMMOBILIER »**, dont le siège est à Loyers, avenue des Dessus-de-Lives, 2, inscrite au Registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0544.875.823, et assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE 544.875.823 ;  
Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Pierre-Yves Erneux, soussigné, le 27 janvier 2014, publié par extraits à l'Annexe au Moniteur belge du 10 février suivant 2014-02-10/0038139 ;  
Dont les statuts ont été modifiés par l'acte reçu par le notaire associé Laurence Annet, à Erpent, le trente avril deux mil vingt, publié par extrait à l'annexe au Moniteur belge du quinze mai suivant, sous la référence 0322030 ;  
Ici représentée par Monsieur POCHET Grégory, né à Namur, le trente novembre mil neuf cent septante-huit, domicilié à 5100 Wierde (Namur), rue du Quinque, 41, agissant en qualité d'administrateur de la société, désigné à cette fonction aux

termes de l'acte constitutif de la société dont question ci-dessus.

## OBJET

- Etablit par la présente le **RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**, lequel restera **annexé** aux Statuts de copropriété forcée de l'Ensemble immobilier dénommé « \* ».
- Il compte quatre sections :
  1. Définition – Opposabilité – Force exécutoire
  2. Association des copropriétaires
  3. Organes et instances internes de la copropriété
  4. Dispositions diverses relatives à la vie en commun

1. DÉFINITION – OPPOSABILITÉ – FORCE EXÉCUTOIRE	
<b>Article 1.- Définition, fondements et régime juridique</b>	Renvoi aux normes (sauf mention contraire, au Code civil)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Règlement d'ordre intérieur est défini dans le Lexique. Son adoption est obligatoire.</li> <li>• Son adoption et ses éventuelles modifications relèvent de la compétence de l'Assemblée générale statuant à la <i>majorité absolue</i>.</li> <li>• Il peut être modifié par acte sous seing privé, au détriment de sa force exécutoire. Toute modification fait d'office l'objet d'un enregistrement.</li> <li>• Outre sa définition, la loi arrête les conditions :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de sa rédaction sur la forme et le fond ;</li> <li>- de sa publicité ;</li> <li>- de l'accès à celui-ci, en ce compris le lieu, le délai de coordination, s'il est amendé et les conditions financières de sa consultation;</li> <li>- de sa conservation et en particulier, l'exigence d'un registre tenu à jour ;</li> <li>- de son opposabilité aux tiers ;</li> <li>- du recours ouvert aux occupants à l'encontre de celui-ci et corrélativement, établit une obligation d'information à charge des Copropriétaires, en cas de mise en location ou en occupation au bénéfice de tiers.</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-3 al.2 Art. 577-4 § 2 Art. 577-10, § 2 à 4 C.civ.</p> <p style="text-align: center;">ET</p> <p style="text-align: center;">À dater du 1er septembre 2021 Art. 3.84, al.2 Art. 3.85, § 3 Art. 3.93</p>
<b>Article 2.- Diffusion – Opposabilité – Force exécutoire</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'opposabilité du Règlement d'ordre intérieur est définie par la Loi :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- il est immédiatement opposable aux titulaires d'un droit de vote,</li> <li>- à l'égard des autres, l'opposabilité est tributaire d'une publicité, sous la forme d'une notification</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-10 § 4</p> <p style="text-align: center;">À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021 Art. 3.93, § 3 et § 5</p>

<p>(communication préalable, si le Règlement d'ordre intérieur existe et <i>a posteriori</i>, s'il est adopté ou modifié après l'octroi ou la constitution d'un droit réel ou personnel).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque Copropriétaire veille sans délai et au plus tard, lors de la conclusion de tout contrat d'occupation (bail, ...) relatif à son (ou ses) Lot(s), à communiquer à son cocontractant, par écrit ou par voie électronique, une version mise à jour du Règlement d'ordre intérieur et à notifier l'existence du registre dans lequel sont consignées les décisions d'Assemblée générale; il porte mention de cette communication dans tout contrat écrit relatif à son Lot et veille, pour autant que de besoin, à subroger son cocontractant dans les droits et obligations qui en découlent.</li> <li>• Le Règlement d'ordre intérieur bénéficie de la force exécutoire de l'acte notarié, tant qu'il n'est pas amendé, à moins dans ce dernier cas, que sa version coordonnée ne soit déposée au rang des minutes du notaire pour être annexé aux Statuts en lieu et place du ROI initial.</li> </ul>	
<p><b>2. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES</b></p>	
<p><b>Article 3.- Généralités - Coordonnées – Election de domicile - Patrimoine</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Association des Copropriétaires naît aux conditions établies par la Loi qui fixe les conditions d'acquisition de sa personnalité juridique et de sa dissolution, ainsi que son objet et son patrimoine.</li> <li>• Elle est dénommée « Association des Copropriétaires – <b>Résidence *</b> ».</li> <li>• Elle a son siège dans l'immeuble sis à 6900 Waha, rue de Bastogne, *. Elle élit domicile au domicile ou au bureau du Syndic.</li> <li>• Tous documents émanant de l'association des Copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise et si cette dernière est en liquidation, ce nouvel état.</li> <li>• Tous les Copropriétaires sont membres de l'association.</li> <li>• Sans préjudice de la mise en place de(s) Collège(s) de vote, ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.</li> <li>• L'ACP peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et</li> </ul>	<p style="text-align: center;">             Art. 577-5, §§ 1 et 2              (personnalité juridique)              § 3 (patrimoine)              § 4 (limite à la responsabilité              financière des membres)              577-8, § 4, 6° (adresse de              correspondance)         </p> <p style="text-align: center;"> <i>À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021</i>              Art. 3.86         </p>

<p>notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant le cas échéant des parties communes, à l'exclusion de tous biens immobiliers.</p>	
<p><b>Article 4. – Dissolution – Liquidation - Clôture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ACP est dissoute de plein droit, volontairement ou judiciairement, dans les conditions de fond et de forme prévues par la Loi. Elle est réputée exister pour les besoins de la liquidation. La clôture intervient également dans les conditions de fond et de forme prévues par la Loi, le cas échéant, sous les précisions contenue dans le Code des sociétés et des associations.</li> <li>• En cas de dissolution volontaire, l'Assemblée générale désigne à la majorité absolue le ou les liquidateurs et dans ce dernier, précise s'ils forment ou non un collège.</li> <li>• La Loi renvoie au Code des sociétés et des associations, s'agissant :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- des pouvoirs du liquidateur et, indépendamment de la faculté de la modaliser, des actes qui requièrent en tout état de cause l'autorisation de l'assemblée générale,</li> <li>- des obligations du liquidateur,                 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ quant aux paiements et à la répartition des actifs et de la situation dans laquelle le plan de répartition requiert un accord judiciaire,</li> <li>○ en cas de conflit d'intérêt direct ou indirect de nature patrimoniale,</li> <li>○ en termes de soumission annuelle des comptes à l'assemblée générale et de justification des causes qui empêchent la clôture,</li> <li>○ en termes de rapport de clôture.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-12 et 577-13 ET À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021 Art. 3.97 et 3.98</p>
<b>3. ORGANES ET INSTANCES INTERNES DE LA COPROPRIÉTÉ</b>	
<p><b>Article 5.- Assemblée générale</b></p>	
<p><i>a) Généralités.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La loi établit notamment, s'agissant de l'Assemblée générale :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- les règles de convocation,</li> <li>- les règles de vote, en ce compris en cas de division ou démembrement de la propriété,</li> </ul> </li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-6 Et 577-7 C.civ. + 577-4, § 2, 4° (assemblée ordinaire) + 577-9, § 3</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- les quorums de vote et de présence, en ce compris en cas de modification de la composition de l'assemblée en cours de séance,</li> <li>- les règles de vote par écrit ou à distance,</li> <li>- les règles d'utilisation de mandat(s),</li> <li>- les règles anti-abus (limites à l'exercice de mandat(s), limite à la puissance votale, ...),</li> <li>- les règles d'établissement, tenue, délai de confection, de communication et de compilation des procès-verbaux, en imposant la tenue d'un registre,</li> <li>- les compétence et quorums de vote de l'Assemblée générale notamment dans les domaines suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o nomination et révocation du Syndic,</li> <li>o approbation des comptes de copropriété,</li> <li>o modification des Statuts, en ce compris des quotes-parts de copropriété, le cas échéant, accessoirement à des décisions de création d'associations partielles, d'actes de disposition immobilier, des répartition de charges, de réunion ou de division ou recomposition de Lots, ou encore, de destination,...</li> <li>o travaux dans les parties communes ou moyennant motivation spéciale, dans certaines parties privatives,</li> <li>o règles de mise en concurrence des prestataires,</li> <li>o le cas échéant, création et pouvoir du Conseil de copropriété,</li> <li>o création d'association(s) partielle(s) dotée de la personnalité juridique,</li> <li>o acte d'acquisition ou de disposition immobilier,</li> <li>o travaux de reconstruction ou de remise en état, en cas de sinistre partiel ou total,</li> </ul> </li> <li>- ainsi que les règles d'opposabilité des décisions.</li> </ul> <p><b>b) <u>Pouvoirs</u> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'Assemblée générale des Copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'ACP, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents Statuts au Syndic ainsi qu'à chaque Copropriétaire ou occupant.</li> </ul>	<p>(droit de convocation) + 577-10, § 4 (opposabilité des décisions)</p> <p>ET</p> <p>À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021 Art. 3.87 (organisation) et 3.88 (pouvoirs et quorums de vote)</p> <p>Art. 3.87, § 1<sup>er</sup> (droit de participation) + § 2 (droit de convocation et tenue de l'assemblée générale) + § 3 (contenu, forme et délai) + § 4 (ordre du jour) + § 5 (présidence – quorum de présence) + § 6 (voix) + § 7 (représentation – limitation de la puissance votale – nombre maximum de procuration – incompatibilité du syndic) + § 8 (quorum de vote – sort des votes blancs, nuls ou abstentions) + § 9 (incompatibilité de mission ou d'emploi) + § 10 (formalisme du procès-verbal) + § 11 (assemblée générale à distance) +</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"><li>• 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 présents Statuts et aux lois en la matière. A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :<ul style="list-style-type: none"><li>- la nomination et la révocation du Syndic,</li><li>- la nomination d'un Syndic provisoire,</li><li>- la nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes,</li><li>- la dissolution de l'ACP.</li></ul></li><li>• À l'inverse du Syndic, l'Assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'ACP, sauf si tous les Copropriétaires interviennent.</li></ul> <p>c) <u>Composition</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'Assemblée générale se compose de tous les Copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.</li><li>• Les procurations restent annexées aux procès-verbaux.</li><li>• Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée générale par une personne de son choix. Cette personne observe un devoir de retenue.</li></ul> <p>d) <u>Bureau</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le bureau de l'Assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement sur la bonne tenue de l'assemblée.</li></ul> <p>e) <u>Date et lieu de l'Assemblée générale ordinaire</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les convocations sont adressées au moins 15 jours à l'avance.</li><li>• L'Assemblée générale annuelle se tient la * <b>quinzaine du mois de * de chaque année</b> à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'ACP.</li></ul> <p>f) <u>Ordre du jour</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.</li></ul>	§ 12 (consignation dans le registre et transmission)
--	--

- Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.
  - L'Assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous « *divers* » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.
  - Est d'office inscrit à l'ordre du jour, l'octroi d'un mandat au syndic pour renoncer au privilège institué par l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire pour la récupération des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent au sens de ladite loi.
- g) Constitution de l'assemblée*
- L'Assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.
  - Les délibérations et décisions valablement prise au sein 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.
- h) Présidence – Bureau – Feuille de présence*
- L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un Copropriétaire. Ils peuvent être réélus.
  - S'il est désigné par l'Assemblée générale, le Syndic remplit le rôle de secrétaire.
  - Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.
- i) Délibérations*
- Lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Copropriétaire ou son mandataire qui s’abstient est celui qui est présent à l’Assemblée générale sans exprimer son vote.</li> <li>• S’agissant des quorums de présences,             <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’assemblée ne peut valablement délibérer que si plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés au début de l’assemblée, et ce pour autant qu’ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Par dérogation, dans l’hypothèse où la moitié des Copropriétaires n’est pas présente ou représentée, l’assemblée pourra cependant valablement délibérer, si les Copropriétaires présents ou représentés, au début de l’Assemblée générale, représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes,</li> <li>- si ce quorum n’est pas atteint, une seconde assemblée devra être convoquée dans un délai de quinze jours au moins, laquelle pourra alors délibérer quel que soit le nombre de Copropriétaires présents ou représentés,</li> <li>- lorsque l’unanimité est requise et qu’elle ne peut être atteinte du fait de l’absence de copropriétaire(s), une seconde assemblée doit se tenir, après un délai de 30 jours au moins et statuer à l’unanimité des copropriétaires présents ou représentés.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Article 5 bis – Collège(s) de vote</b></p> <p><i>a) Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque le Règlement de copropriété prévoit un ou plusieurs postes de Charges communes particulières, il est de plein droit institué un ou plusieurs Collège(s) de vote.</li> <li>• Ceux-ci tiennent, le cas échéant, des Réunions préparatoires et adoptent des Résolutions. Les Résolutions sont mises en œuvre sous la responsabilité des Copropriétaires concernés.</li> </ul> <p><i>b) Fonctionnement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque Collège de vote est susceptible de se doter d’un Secrétaire, nommé pour une durée d’une année et le cas échéant, renouvelable à ce mandat.</li> <li>• Tout Collège de vote tient ses séances en Assemblée générale, sans préjudice de la tenue de Réunions préparatoires. Celles-ci sont convoquées à tout moment, soit par le Secrétaire, soit par le</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-6 § 6 alinéa 2</p> <p style="text-align: center;">ET</p> <p style="text-align: center;">À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021</p> <p style="text-align: center;">Art. 3.87, § 6, al.2</p>



<p>Syndic, soit par au moins deux Copropriétaires repris dans le Collège concerné.</p> <p>c) <u>Finance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Charges commune particulières sont payées au moyen de fonds dédiés gérés par le Syndic, ouverts au nom de l'Association des copropriétaires. Ces fonds dédiés n'appartiennent qu'aux Copropriétaires concernés, en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun d'eux.</li> <li>• Sauf ce qui précède, l'ensemble des règles applicables aux assemblées générales s'appliquent <i>mutatis mutandis</i> aux Collèges de vote.</li> </ul> <p>d) <u>Applications</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont d'ores et déjà prévus la constitution de Collège(s) de vote sur les postes suivants : les charges communes particulières propres à chaque Bâtiment au sein de l'Ensemble immobilier.</li> </ul>	
<p><b>Article 6.- Syndic</b></p> <p>a) <u>Généralités</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La loi établit notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les règles de nomination du Syndic,</li> <li>- les conditions de forme de son contrat, la durée de son mandat ainsi que les conditions de sortie de celui-ci,</li> <li>- la faculté et les conditions de délégation par le Syndic,</li> <li>- la faculté d'adjoindre au Syndic, un Syndic provisoire,</li> <li>- les règles de publicité de sa nomination,</li> <li>- la responsabilité dans l'exercice de sa mission,</li> <li>- les pouvoirs et les devoirs du Syndic,</li> <li>- les règles d'incompatibilité ou d'opposition d'intérêts qui frappent le Syndic.</li> </ul> </li> <li>• Tout candidat au poste de Syndic doit établir qu'il dispose de compétences comptables en matière de copropriété forcée.</li> <li>• Si le Syndic est une société, l'Assemblée générale désigne la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.</li> <li>• Elle peut choisir le Syndic parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux. Au sein d'une même association de Copropriétaires, un Syndic ne peut être en même temps que sa fonction, ni membre du Conseil de copropriété, ni commissaire aux comptes.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-8</p> <p style="text-align: center;">ET</p> <p style="text-align: center;">À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021</p> <p style="text-align: center;">Art. 3.89</p> <p style="text-align: center;">AR du 12 juillet 2012 (obligations comptables en matière de copropriété forcée)</p>

*b) Droits et devoirs :*

- Le Syndic est investi de tous les pouvoirs prévus par la loi et dans les conditions de celle-ci.
- De manière générale, le Syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant, de sa surveillance générale. Il représente la copropriété à l'égard des tiers.
- Suivant ce principe,
  - il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun. Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes). Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du Syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le Syndic,
  - il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit menée de façon adéquate mais économe,
  - il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requiert un entretien régulier par des spécialistes,
  - il engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres et directives nécessaires,
  - il engage l'ACP 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.
- Le Syndic a également mission de tenir la comptabilité, le cas échéant, avec l'aide d'un professionnel et de répartir entre les Copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
- Le Syndic est également habilité à introduire d'office toute autorisation administrative, en ce compris leur éventuel renouvellement, pour la mise en conformité des parties communes ou le fonctionnement valable d'installations communes (permis d'environnement, ...). Il avise l'ACP à l'Assemblée générale la plus proche des démarches à entreprendre, en vue d'éviter un hiatus.

c) Comptabilité

- Le Syndic veille à ce que la comptabilité traduise de manière précise et lisible l'état des finances de la copropriété. Il pourvoit également à la bonne transmission de celle-ci, à la fin de sa mission, afin de prévenir toute forme de discontinuité avec son successeur.
- Il est autorisé à tenir une comptabilité *simplifiée*. Celle-ci doit refléter au minimum les points suivants :
  - les recettes et les dépenses,
  - la situation de trésorerie,
  - les mouvements de disponibilités en espèces et en compte,
  - le montant du fonds de roulement, du fonds de réserve et le cas échéant, des autres fonds spéciaux,
  - les créances et dettes des copropriétaires.
- En particulier, cette comptabilité doit satisfaire au moins aux exigences suivantes :
  - toute écriture s'appuie sur une pièce justificative, datée et marquée d'un indice de référence,
  - les livres et journaux doivent garantir la continuité matérielle, la régularité et l'irréversibilité des écritures. Ils sont imprimés annuellement en vue de la tenue de l'assemblée générale annuelle,
  - les livres sont numérotés, tenus dans l'ordre des dates, sans blanc ni lacune. En cas de rectification, l'écriture primitive doit demeurer lisible,
  - les pièces justificatives ainsi que les livres comptables sont conservés pendant 7 ans à dater de la clôture de l'exercice concerné par ces documents, indépendamment des éventuelles obligations déontologiques propres au syndic.

d) Délégation

- Le Syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs, sans l'accord de l'Assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

e) Rémunération

- Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est en principe gratuit, sauf décision contraire de

<p>l'Assemblée générale. Dans ce dernier cas, cette rémunération constitue une charge commune générale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce principe ne préjudicie pas au droit pour le Syndic d'être défrayé pour les frais qu'il justifie avoir supporté dans l'exercice de sa mission. Leur restitution est soumise à l'Assemblée générale ordinaire. Ces frais constituent également une charge commune générale, sauf s'il apparaît que ces frais ont été exposés dans l'intérêt d'un ou de certains Copropriétaires.</li> </ul> <p><i>f) Démission – Fin de sa mission</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Syndic est nommé pour une durée déterminée. Sa nomination, ainsi que le cas échéant, son renouvellement fait l'objet d'une décision exprès de l'Assemblée générale.</li> <li>• L'Assemblée générale 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.</li> <li>• En cas d'empêchement ou de carence du Syndic, le juge peut être saisi, à la requête d'un Copropriétaire et prendre toutes mesures utiles, en ce compris la désignation d'un Syndic provisoire.</li> <li>• Le Syndic peut démissionner en tout temps, 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.</li> <li>• Lorsque le mandat du Syndic prend fin pour quelque cause ou de quelque manière que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits préalablement au nom de l'ACP, subsistent jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci sont censés avoir été conclus irrégulièrement et engagent sa responsabilité.</li> </ul>	
<p><b>Article 7.- Conseil de copropriété</b></p>	
<p><i>a) Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Conseil de copropriété peut être constitué par la première Assemblée générale.</li> <li>• Il est chargé de veiller à ce que le Syndic accomplisse correctement ses missions, le cas échéant, en coordination avec le ou les</li> </ul>	<p>Art. 577-8/1</p> <p>ET</p> <p>À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021</p> <p>Art. 3.90</p>

Commissaires, organisés le cas échéant, en collège.

- La loi définit :
  - le mode de nomination des membres,
  - la durée de leur mandat,
  - les prérogatives du Conseil de copropriété,
  - les conditions dans lesquelles il peut se voir confier une mission ou une délégation spéciales de compétence pour une durée maximale d'un an, sans porter atteinte à celles légalement attribuées au Syndic, à l'Assemblée générale ou au(x) Commissaire(s),
  - et l'obligation d'établir un rapport annuel circonstancié de mission dans le chef de celui-ci.

*b) Composition*

- Le Conseil de copropriété est composé des titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'Assemblée générale.

*c) Modalités pratiques liées à l'exercice de sa mission*

- Le Syndic produit toutes pièces ou documents se rapportant à sa gestion ou intéressant la copropriété au plus tard endéans les 15 jours de la réception de la demande du Conseil de copropriété, le cas échéant, à la requête du président de celui-ci. La demande peut être adressée soit par courrier, soit par courriel à l'adresse du Syndic ou encore, si le Syndic participe à une séance du Conseil de copropriété directement lors de celle-ci, à travers la communication du procès-verbal du Conseil de copropriété. Cette communication intervient sur un support adapté, en fonction de la nature des pièces ou documents. Les frais de celle-ci sont à la charge de la copropriété et préalablement définis dans la tarification du Syndic.
- Toute délégation ou mission adressée spécialement au Conseil de copropriété est consignée dans un procès-verbal d'assemblée générale. Ce document justifie, s'il y a lieu, de l'absence d'empiètement de compétence. Cette délégation ou mission débute avec l'envoi de l'extrait du procès-verbal auprès du Conseil de copropriété ou de son président. En ce cas, le

<p>Conseil de copropriété rend compte de sa mission dans son rapport annuel.</p>	
<p><b>Article 8.- Commissaire(s) aux comptes</b></p>	
<p><i>a) Principe</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La copropriété se dote, à la diligence de l'Assemblée générale, soit d'un Commissaire aux comptes (unique), soit de plusieurs Commissaires qui forment entre eux un collège.</li> </ul> <p><i>b) Nomination</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Syndic porte d'office à l'Assemblée générale ordinaire la désignation d'un ou plusieurs Commissaires, en fonction de la difficulté rencontrée.</li> <li>• Il(s) est (sont) nommé(s), soit parmi les Copropriétaires, soit, à la requête de l'Assemblée générale en dehors de celle-ci. Le mandat de Commissaire est d'un an, renouvelable.</li> <li>• Le Commissaire ressortit obligatoirement à la profession d'expert-comptable ou de réviseur d'entreprises, s'il n'est pas copropriétaire.</li> </ul> <p><i>c) Mission - Droits et obligations</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le(s) Commissaire(s) s'acquitte des devoirs suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- vérifier la régularité formelle des comptes et notamment, le respect des obligations comptables telles que notamment détaillées, aux présentes,</li> <li>- vérifier la concordance entre les dépenses, les initiatives du syndic et les décisions de l'assemblée et dans ce contexte, la concordance entre les chiffres de la comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable,</li> <li>- vérifier le respect des règles définies en matière de marché de travaux et de services,</li> <li>- établir un rapport annuel sur les aspects financiers et comptables de la copropriété et le communiquer au Conseil de copropriété un mois avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire</li> </ul> </li> <li>• Il(s) disposent à cet effet de l'ensemble des prérogatives utiles, en ce compris le droit d'accéder à l'ensemble des pièces financières et comptables et s'il n'est pas professionnel du chiffre, solliciter tous avis utile. Toutefois, s'il entend exposer des dépenses auprès de tiers au-delà d'un budget de mille euros, il est tenu de solliciter l'accord du Conseil de copropriété.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">Art. 577-8/2</p> <p style="text-align: center;">ET</p> <p style="text-align: center;">À dater du 1<sup>er</sup> septembre 2021</p> <p style="text-align: center;">Art. 3.91</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• La responsabilité civile du ou des commissaire(s) est couverte par une police d'assurance souscrite à la diligence du Syndic, dont les primes incombent à la copropriété.</li> </ul>	
<b>4. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES À LA VIE EN COMMUN</b>	
<b>Article 9.- Sérénité</b>	
<p>a) <i>Tranquillité.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Généralités</b> - Les propriétaires et occupants des Lots privatifs veillent à la tranquillité, notamment en atténuant autant que possible les bruits et autres formes de nuisance.</li> <li>• <b>Applications</b> - Dans ce contexte, ils s'attèlent à :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- atténuer les bruits et, en tout état de cause, à éviter tout son audible à l'extérieur de leur Lot <i>entre vingt-trois heures et six heures</i>, en semaine et huit heures, le week-end. Ils veillent par exemple à régler le volume des appareils sonores (télévisions, téléphones, ordinateurs, instruments de musique, ...),</li> <li>- éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) pendant ces mêmes horaires,</li> <li>- lorsque le sol des pièces de vie n'est pas recouvert de revêtement isolant sur le plan acoustique (ex. dalles ou parquet), placer des dômes de silence aux pieds des sièges et porter des chaussures d'intérieur ;</li> <li>- et plus généralement, à toute heure, éviter de traîner dans leur Lot, des tables ou des chaises non munies de sabots «anti-bruit», de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels, ....</li> </ul> </li> <li>• Tout propriétaire ou occupant d'un Lot privatif veille à :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des Copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le broissage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles,</li> <li>- faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres. Aucun moteur ne peut être installé dans les</li> </ul> </li> </ul>	

parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

- Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans les halls d'entrée et les cages d'escalier et, s'agissant des parties communes, doivent se dérouler exclusivement à l'extérieur.
- Les *travaux* générateurs de nuisances sonores et autres (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine *entre huit et dix-neuf heures*, samedis, dimanches et jours fériés exclus. Toutefois, la tonte du jardin peut intervenir le samedi entre 8 et 19h00. Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni, s'il en existe, dans les containers. Tout entrepreneur est, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, tenu de les évacuer sans délai.

b) Sécurité :

- **Généralités** - Tout copropriétaire ou occupant évite d'adopter un comportement qui compromette la sécurité au sein de la copropriété.
- **Fermeture des ouvertures.** Chacun veille à la fermeture des portes des communs ou encore, en cas d'absence, à celle des ouvertures du rez-de-chaussée et du premier étage. Chacun des copropriétaires est responsable de ses visiteurs. Lorsqu'il existe, le code d'alarme n'est pas communicable aux visiteurs.
- **Animaux.** Les occupants sont autorisés, à titre de simple **tolérance**, à posséder dans l'Immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage. Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du Syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.



<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres</b> - Il ne peut être établi dans l’Immeuble <b>aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes</b>, sauf l’accord exprès de l’assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix et, le cas échéant, les autorisations administratives. Même <b>si</b> cette autorisation leur est <b>acquise</b>, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les <b>frais supplémentaires</b> en résultant, dont les primes d’assurances complémentaires contre les risques d’incendie et d’explosion occasionnés par l’aggravation des risques.</li> </ul>	
<p><b>Article 10.- Esthétique - Aspects généraux</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Généralités</b> - Personne ne peut altérer ou laisser s’altérer l’esthétique des parties communes, le cas échéant, en usage exclusif ou encore, des parties privatives visibles de l’extérieur.</li> <li>• <b>Sobriété extérieure</b> - Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linges et autres objets quelconques.</li> <li>• <b>Toiture</b> - Le revêtement du toit ou des éléments de toiture doit être identique au sein de la copropriété, sauf décision contraire de l’Association des copropriétaires.</li> <li>• <b>Autres applications</b> - A titre d’exemple,             <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fils et câblages de réseau ne peuvent emprunter des parties communes visibles ;</li> <li>- si les occupants veulent placer des occultants aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte, à fixer par l’Assemblée générale ;</li> </ul> </li> <li>• <b>Publicité – Plaque – Boite aux lettres.</b> Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l’assemblée des copropriétaires statuant à la majorité qualifiée, de faire de la publicité sur l’Ensemble immobilier. Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages. Il est par contre permis d’apposer sur la porte d’entrée des Lots privatifs, ou à côté d’elle, une plaque indiquant le nom de l’occupant et éventuellement sa profession, d’un modèle admis</li> </ul>	

<p>par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Boîte aux lettres.</b> Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale.</li> </ul>	
<p><b>Article 11.- Propreté</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Généralités</b> - Le nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du Syndic qui agit avec le concours du personnel d'entretien. En cas de défaillance, le Syndic prend toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.</li> <li>• <b>Contrat</b> – S'il constate un défaut d'entretien récurrent, le Syndic est habilité à passer tout contrat pour l'entretien et la conservation des parties communes.</li> </ul>	
<p><b>Article 12.- Toiture</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Est uniquement autorisé tout passage sur les toits, rendu nécessaire par l'entretien ou la réparation de ceux-ci et plus généralement de l'ensemble immobilier dans toutes ses composantes, en ce compris des Lots privatifs.</li> </ul>	
<p><b>Article 13.- Equipements particuliers</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Emission sans fil</b> - Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs sans fil (télévision, téléphone, audio, ...), mais en se conformant au Règlement d'ordre intérieur.</li> <li>• <b>Télédistribution et câblages</b> - La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système, à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du Syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage].</li> </ul>	
<p><b>Article 14.- Emménagements – Déménagements</b></p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les emménagements, les déménagements et les transports d’objets mobiliers volumineux et corps pondéreux, se déroulent exclusivement selon les indications du Syndic. Celui-ci doit en être avisé au moins cinq jours ouvrables à l’avance, soit par envoi recommandé, soit par courriel à son adresse électronique de référence. Ils donnent lieu de plein droit à une indemnité minimum de cinquante euros, dont le montant est, le cas échéant, adapté par l’assemblée générale.</li> <li>• Toute dégradation commise aux parties communes ou à d’autres parties privatives sera portée en compte au copropriétaire ou à son occupant.</li> </ul>	
<p><b>Article 15.- Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs incombe à chaque Lot privatif. Toutefois, le Syndic est en droit d’enjoindre à tout copropriétaire de prendre des mesures conservatoires et de remédiation, dès qu’une infiltration est constatée.</li> <li>• De plus, afin d’assurer une parfaite harmonie à l’Ensemble immobilier :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d’un Lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné, le cas échéant, dans le respect des lignes esthétiques, durant les deux années qui précèdent la décision de l’assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d’un matériau ne nécessitant pas de peinture, dans le respect des lignes esthétiques de la copropriété. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais;</li> <li>- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l’accord de l’assemblée générale, statuant à la majorité qualifiée.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>Article 16 - Caves</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les caves ne peuvent être <b>vendues ou louées</b> à une autre personne qu’un propriétaire ou</li> </ul>	

occupant d'un lot de l'immeuble où elles sont situées.	
<b>Article 17.- Sanitaires</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tout copropriétaire ou occupant veille à :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, à fermer le robinet d'arrêt ;</li> <li>- à l'entretien régulier des joints au pourtour des sanitaires, baignoires et bacs de douche,</li> <li>- à vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges,</li> <li>- et à réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Article 18.- Instructions en cas d'incendie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Chaque copropriétaire ou occupant se conforme au règlement et directives des pompiers qui l'emportent, en cas de contradiction, sur le ROI.</li> <li>• Chaque Lot doit être pourvu d'un système de lutte contre l'incendie, en ce compris des détecteurs prévus par la loi.</li> <li>• En cas d'incendie, l'usage des ascenseurs est interdit.</li> <li>• Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.</li> <li>• A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé de rester dans son Lot privatif, porte palière fermée et d'attendre les instructions et les secours.</li> </ul>	
<b>Article 19.- Déchets ménagers – Local poubelle</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <b>déchets ménagers</b> doivent être soigneusement emballés dans des sacs réglementaires, fermés hermétiquement et placés dans le local poubelle mis à la disposition des propriétaires et occupants des entités de l'immeuble. Aucun autre objet ne pourra y être déposé.</li> </ul>	
<b>Article 20.- Local vélos</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le local vélos est exclusivement destiné à accueillir les vélos des propriétaires et occupants des entités de l'immeuble. Aucun autre objet ne pourra y être déposé.</li> </ul>	
<b>Article 21.- Règlement des différends - Conciliation</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de litige entre Copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties</li> </ul>	

communes ou l'usage abusif des parties privatives, le Syndic fait office d'instance de conciliation. Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord subsiste, il sera porté soit devant un médiateur agréé, soit devant un conciliateur, choisi par l'ensemble des personnes concernées.	
--	--

**AUTHENTICITÉ DE L'ANNEXE**

- Les comparantes confirment au besoin qu'elles ont reçu le projet d'acte avec son ou ses annexe(s), au moins cinq jours ouvrables avant la signature de l'acte.
- Après lecture intégrale et commentée, les comparantes signent avec Nous, Notaire