

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA COPROPRIETECAMPUS IRENA A LOUVAIN-LA-NEUVEArticle 56 : Portée - modifications

En exécution de l'article 50 du règlement de copropriété, il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayant-droits.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des 3/4 des voix présentes ou représentées.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

En application de l'article 577-10 J4 du Code Civil, elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; Le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
2. En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

SECTION I - CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 57 : conseil de gérance

Le Conseil de Gérance est composé d'un Président et d'au moins deux assesseurs.

En cas d'absence, le Président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvu que le mandataire soit muni d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandat et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de Gérance, avec voix consultative.

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Il délibérera valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents. Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du Président est prépondérante.

~~Les membres du Conseil de Gérance sont nommés pour un terme d'un an, renouvelable.~~

Il pourra être dressé, selon les nécessités, un procès-verbal des décisions prises, lequel sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 58 : nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Si le syndic est absent ou défaillant, le Président du Conseil de Gérance remplit ses fonctions ; Si le Président est lui-même absent ou défaillant, ses fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions.

Le Président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 59 : attributions du syndic

1. Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de la surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même un contrat d'entretien de tout autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment des parties extérieures.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

2. 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.

3. Le syndic convoque l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 42, de même que les modifications au règlement d'ordre intérieur.

Le syndic veille à exécuter et faire exécuter ces décisions.

4. En cas de vente d'un lot, le syndic veille à fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 1er du Code Civil, dans les 15 jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire.

5. Le syndic veillera à 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.

Article 60 : mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 61 : comptabilité

1. Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, lesquelles sont réparties conformément à l'article 26 du règlement de copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif payera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs, et le tout sous réserve du droit pour le syndic d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts, et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'élément privatif, de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

La présente règle est édictée en exécution de l'article 27 du règlement de copropriété.

2. Le syndic représente l'association des copropriétaires en justice pour le recouvrement forcé des provisions ou charges impayées, et ce, conformément à l'article 30 du règlement de copropriété.

3. Conformément à l'article 27 du règlement de copropriété, le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par une décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du Conseil de Gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toute modification au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II - ASPECT EXTERIEUR

Article 62 : Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloir, etc ...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toutes initiatives, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général, et notamment les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles ; d'assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 63 : jardin

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment tontes, fumures, arrosages et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme tels entre tous les copropriétaires.

Article 64 : entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, ni garde-mangers, linges et autres objets quelconques.

Une assemblée générale détermine l'endroit, dans le hall d'entrée de l'édifice ou sur la façade, où peuvent être apposés des

panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots.

Ces affiches ou panneaux peuvent également être fixés aux fenêtres.

Il peut être établi dans les halls d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des occupants indiquant leur nom.

Le modèle des plaques doit être approuvé par l'assemblée générale.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

Article 65 : Obligations incombant aux occupants

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne serait pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité et la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

L'usage des instruments de musique et notamment les appareils de radiophonie et les télévisions est autorisé pour autant qu'ils ne troublent pas les autres occupants.

Article 66 : Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra 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 la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages et intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

Article 67 : Garages et parkings

L'usage des emplacements de garage doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre 22 heures et 7 heures.

Il est interdit d'actionner des avertisseurs automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvres, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garage est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droits de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toute contravention qui serait commise à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Article 68 : Surveillance

Les propriétaires et occupants doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de la copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Article 69 : Surveillance (suite)

Chaque propriétaire ou usager d'un lot privatif est tenu, en cas d'absence de plus de huit jours, de remettre une clé de son lot à un mandataire qui habite Ottignies-Louvain-La-neuve ou les environs, et de communiquer les nom et adresse de celui-ci au syndic pour permettre d'y accéder en cas de nécessité urgente.

En outre, une clé de chaque lot privatif sera remise au syndic afin de lui permettre d'exercer le droit de surveillance.

Article 70 - Transmission des obligations

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, la résolution des baux pourra être demandée par l'assemblée des copropriétaires.

Article 71 - Locations

1. Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession du bail.

2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. Les propriétaires seront tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

En cas de bail verbal, ils lui fourniront la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues à l'article 70 ci-dessus.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 56 du présent règlement et à l'article 577-10-J4 du Code Civil.
5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résolution du bail ou de mettre fin à l'occupation.
6. La location de fraction de lots est interdite.
7. L'obligation des copropriétaires, prévue à l'article 16-3 du règlement de copropriété, est considérée comme remplie dès lors que celle fixée à l'article 70 ci-dessus a été respectée.

Article 72 - Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matière dangereuse, insalubre ou incommode.

Aucun dépôt de matière inflammable n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risque.

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à recueillir du syndic (prévenu au moins 5 jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte aux copropriétaires qui aura fait exécuter ces transports.

Article 73 - Divers

Les copropriétaires et leurs ayant-droits doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police, et de voirie.

SECTION IV - REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 74 - Chauffage

Les frais relatifs au chauffage sont répartis suivant les quotités.

Article 75 - Eau

Les frais de consommation d'eau sont répartis en fonction du nombre de personnes occupant normalement les lieux, (indépendamment de l'occupation effective).

Article 76 - Electricité

Les frais de consommation d'électricité sont répartis suivant les quotités, pour les communautaires et parties communes, et suivant compteurs individuels lorsque le bien en est pourvu.

SECTION V - ASSEMBLEE GENERALE

Article 77 - Coordination

Les règles qui suivent ont été édictées en exécution des articles 36 à 44 du Règlement de copropriété, et des dispositions impératives de la loi du 30.06.94. sur la copropriété.

Elles constituent donc essentiellement un texte de coordination.

Article 78 - Pouvoirs

L'assemblée générale d'un bloc décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires de ce bloc.

Ces décisions régulièrement prises lient les copropriétaires y compris ceux qui sont absents ou qui se seraient opposés aux décisions dans les conditions prévues ci-après.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

L'assemblée générale plénière réunit tous les copropriétaires indistinctement.

Les assemblées générales particulières se limitent aux copropriétaires en indivision particulière ou à ceux qui usent seuls d'une chose commune générale et en supportent seuls la charge.

Les assemblées des différents blocs peuvent décider de remplacer ces assemblées séparées par une assemblée générale pour tout le complexe, c'est-à-dire pour l'ensemble de tous les blocs, objet de l'acte de base, et des blocs dont le statut sera réglé par après.

Article 79 - Assemblées statutaires

Une assemblée générale statutaire se tient annuellement au jour, heure et lieu à fixer par le syndic en collaboration avec le Président du Conseil de Gérance.

Cette assemblée annuelle a lieu en mars ou avril, la date exacte étant fixée par le syndic.

Les convocations sont faites par lettre recommandée ou contre accusé de réception, au moins huit jours et au plus 15 jours avant l'assemblée.

L'assemblée générale statutaire délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge du gérant, les prévisions budgétaires, les assurances, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, et tout problème de gestion et d'entretien.

Le même jour une assemblée statutaire peut être tenue par indivision particulière, si c'est utile ou nécessaire ; elle discutera les comptes spéciaux des sous-indivisions, tels les comptes de l'ascenseur, etc ...

Article 80 - Assemblées extraordinaires

En dehors de l'assemblée générale statutaire, les assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire.

L'assemblée générale extraordinaire doit être convoquée en tous cas à la demande de copropriétaires représentant au moins 1/5ème des quotes-parts dans les parties communes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée est convoquée valablement par ce dernier.

Les convocations aux assemblées générales extraordinaires sont envoyées 15 jours d'avance par lettre recommandée contre accusé de réception.

Elles contiennent l'ordre du jour.

Article 81 - Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires de lots.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués.

La composition de l'assemblée est établie par la liste de présences signée par les copropriétaires au début de la séance.

L'assemblée est présidée par le président du conseil de gérance, ou, à défaut, par le membre le plus ancien de celui-ci.

Article 82 - Voix

Chaque copropriétaire dispose de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, nul ne peut prendre part aux votes en qualité de propriétaire ou de mandataire pour un nombre de voix supérieur à

1/5ème de l'ensemble des parts de copropriétés, ou à 2/5èmes du nombre des voix attachées aux parts de copropriété représentées.

En ce qui concerne les décisions au sujet de certains services et frais, récapitulés dans les exceptions prévues à l'article 9 du règlement de copropriété, chaque lot privatif intéressé à ses services, aura une voix égale par lot.

Article 83 - Quorum - Majorité

1. Sauf disposition contraire du présent règlement, notamment à l'article 84 ci-après, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir plus de la moitié des copropriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

2. Si une assemblée ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à 15 jours au moins et 30 jours au plus, à compter de la date de l'assemblée non en nombre.

La nouvelle assemblée délibère valablement sans condition de quorum.

3. Sauf disposition contraire, notamment à l'article 84 ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des abstentions, ni des votes blancs ou nuls.

4. L'ordre du jour des assemblées indique spécialement les décisions qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Article 84 - Majorités spéciales

Les décisions énumérées ci-après nécessitent une majorité ou un quorum plus strict que ce qui est indiqué à l'article 83 :

a) Décision à prendre à la majorité des 3/4 des voix :

- Toute modification aux statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- Tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

b) Majorité des 4/5èmes des voix :

- Toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- Modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ou innovations rendant l'usage ou la jouissance de celui-ci plus aisée, ou susceptibles d'en augmenter la valeur; dans le présent cas, un quorum des 2/3 devra en outre être atteint;
- Reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- Toute acquisition de bien immobilier destinée à devenir commun ;
- Tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

c) L'unanimité des voix de tous les copropriétaires : toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Article 85 - Mandats

Ni le syndic, ni toute autre personne au service de la copropriété ne peut représenter un copropriétaire à l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut imposer des formules de procuration.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 86 - consultation des archives

Afin de prévenir la destruction des archives du complexe, et des décisions de l'assemblée générale, l'assemblée générale désigne l'endroit où elles seront conservées.

Celui qui désire prendre connaissance de ces archives, doit en demander une copie au syndic, lequel la délivre, éventuellement certifiée conforme par le Président de l'Assemblée Générale.

L'assemblée décide de la rétribution que le gérant pourra demander pour ces copies.

L'assemblée peut également ordonner que des copies de tous les procès-verbaux seront fournis à tous les copropriétaires.

- - - - -