

cette dernière. Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

#### **11. Garage**

On omet.

#### **12. Garde-corps et balustrades**

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 3 et 9.

#### **13. Jardin**

On omet.

#### **14. Locaux à usage commun**

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées. Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et co-occupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

#### **15. Gros murs**

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier. Il en résulte que les murs clôturant les cours sont de gros murs.

En effet, s'ils étaient détruits, les cours cesserait d'être fermées, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

#### **16. Murs intérieurs séparant deux appartements**

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

#### **17. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs**

Le mur séparant un appartement de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

#### **18. Murs intérieurs de l'appartement**

Les murs qui séparent les diverses pièces de l'appartement sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### **19. Murs de clôture**

Les murs entourant les cours, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle. Si les cours sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

## **20. Murs (revêtements et enduits)**

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

## **21. Plafonds et planchers - Gros œuvre**

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

## **22. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits**

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

## **23. Portes palières**

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers appartements, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

## **24. Puits et fosses d'aisance**

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

## **25. Sol**

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice et la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en dessous de ladite superficie. Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

## **26. Usage et jouissance exclusifs**

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

## **27. Sous-sol non bâti**

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

## **28. Terrasses (Etages)**

(On omet).

## **29. Toit**

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

## **Article 7. - Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire indissoluble.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inseparable.

## **Article 8. - Définition des parties privatives**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à

l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et cætera... , le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 des statuts.

#### **Article 9. - De la jouissance des parties privatives**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment, le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots " antibruit " efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations". Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un modèle défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Le téléphone public pourra être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire. La radio-télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du

même genre, sauf accord écrit du syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation. Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

#### **Article 10. - Des limites de la jouissance des parties privatives**

**Harmonie** : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements et caves ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rive, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

**Location** : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

**Caves** : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

**Emplacements de garages** : On omet

#### **Article 11. - Transformations**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre techni-

cien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

### **CHAPITRE III. - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **Article 12. - Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE Notre-Dame, 144". Elle a son siège dans l'immeuble.

#### **Article 13. - Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront cependant du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

#### **Article 14. - Dissolution - Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des

copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques. Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

#### **Article 15. - Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaires de tous meubles qui seront nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien . . . à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes

#### **Article 16. - Objet social**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

#### **Article 17. - Solidarité divise des copropriétaires**

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

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

#### **Article 18. - Actions en justice**

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

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

#### **Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires**

## I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### § 1. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires. L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

### §2. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quelque soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaires ; s'il n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat écrit, sur lequel , il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi, le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant , ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires , présents ou représentés.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, 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, à 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. Il est permis à un époux de

représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

### §3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient le premier lundi du mois d'avril à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

### §4. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'autoriser 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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

### §5. Ordre du jour

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

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 le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une entrée en jouissance par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

#### *§6. 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 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, dissidents ou incapables.

#### *§7. Délibérations*

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.

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 confié.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.