

10/10/2024

# **ACP RESIDENCE ETATS-UNIS**

## **Place du Vingt-Août, 17 et Quai Roosevelt 4/5**

### **4000 Liège**

**N° d'entreprise : 0875.896.835.**

Adaptation du règlement de copropriété

Et du règlement d'ordre intérieur

**STATUTS**  
**Adaptation**  
**Règlement de copropriété**  
**Règlement d'ordre intérieur**  
**ACP " Résidence Etats-Unis "**  
Siège social  
**Place du Vingt-Août, 17 et Quai Roosevelt 4/5**  
**4000 Liège**  
N° d'entreprise : 0875.896.835.

## TABLE DES MATIERES

### EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Cet exposé reprend l'identité du Notaire actant l'intention de la comparante de placer un bien sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

Il est mentionné la date de l'acte et la date de transcription.

Cette dernière date est importante, puisqu'elle donne naissance de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

Il est repris l'identité de la comparante, ainsi que la situation cadastrale du bien placé sous le régime de la copropriété forcée.

### STATUTS DE L'IMMEUBLE

#### TITRE I ACTE DE BASE

- Description de l'acte de base (article 3.85, §1er alinéa 1)	P.10
- Copropriété forcée et personnalité juridique	P.10
- Statut réel – Transcription	p.10
- Description des parties communes et privatives	p.11
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes	p.18
- Mode de calcul des quotes-parts	p.20

#### TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général	p.21
------------------	------

#### CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 1 : Division de l'immeuble	p.21
------------------------------------	------

##### Section I : Parties communes

Article 2 : Composition des parties communes	p.22
--	------

Article 3 : Situation juridique des parties communes	p.22
--	------

Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes	p.23
---	------

##### Section II : Parties privatives

Article 5 : Description des parties privatives	p.24
--	------

Article 6 : Distribution intérieure des locaux	p.24
--	------

Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation	p.24
---	------

Article 8 : Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens	p.25
---	------

Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives	p.25
---	------

#### CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

##### Section I : Répartition des charges

Article 10 : Principe du caractère forfaitaire	p.27
--	------

Article 11 : Description des charges communes	p.27
---	------

Article 12 : Consommation individuelle	p.28
--	------

Article 13 : Chauffage	p.28
------------------------	------

Article 14 : Répartition particulières (Éclairage-Ascenseur)	p.28
--	------

Article 15 : Modification de la répartition des charges	p.29
---	------

Article 16 : Augmentation des charges	p.29
---------------------------------------	------

Article 17 : Responsabilité du fait du bâtiment	p.29
---	------

Article 18 : Impôts	p.29
---------------------	------

<b>Article 19</b> : Recettes	p.30
<b>Section II : Entretien et réparations</b>	
<b>Article 20</b> : Généralités	p.30
<b>Article 21</b> : Catégories de travaux	p.30
<b>Article 22</b> : Réparations urgentes	p.30
<b>Article 23</b> : Réparations ou travaux non urgents	p.31
<b>Article 24</b> : Nettoyage des parties communes	p.31
<b>Article 25</b> : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique	p.31
<b>Article 26</b> : Servitudes relatives aux travaux	p.32
<b>Article 27</b> : Entretien des terrasses privatives	p.32
<b>Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement</b>	
<b>Article 28</b> : Relevé de compte – Provisions	p.33
<b>Article 29</b> : Indivision – Usufruit	p.35
<b>Article 30</b> : Fonds de roulement	p.35
<b>Article 31</b> : Fonds de réserve	p.35

### **CHAPITRE III – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **Section I : Association des copropriétaires**

<b>Article 32</b> : Dénomination – Siège	p.36
<b>Article 33</b> : Personnalité juridique	p.36
<b>Article 34</b> : Dissolution – Liquidation	p.36
<b>Article 35</b> : Patrimoine de l'association	p.37
<b>Article 36</b> : Objet de l'association	p.37
<b>Article 37</b> : Solidarité divise des copropriétaires	p.37
<b>Article 38</b> : Action en justice	p.38

#### **Section II: L'assemblée générale des copropriétaires**

<b>Article 39</b> : Composition	p.41
<b>Article 40</b> : Pouvoir	p.41
<b>Article 41</b> : Les assemblées	p.41

#### **Section III : Le syndic**

<b>Article 42</b> : Le statut du syndic	p.42
---	------

#### **Section IV : Le conseil de copropriété**

<b>Article 43</b> : Création et composition	p.42
---	------

### **CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

#### **GENERALITES**

<b>Article 44</b> : Principes	p.44
<b>Article 45</b> : Exemplaire	p.44
<b>Article 46</b> : Surprime	p.44
<b>Article 47</b> : Responsabilité locative	p.44
<b>Article 48</b> : Encaissement des indemnités	p.44
<b>Article 49</b> : Affectation des indemnités	p.45
<b>Article 50</b> : Assurances complémentaires	p.47
<b>Article 51</b> : Assurance responsabilité	p.47
<b>Article 52</b> : Destruction de l'immeuble vétuste	p.47

### **CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT**

<b>Article 53</b> : Mutation d'un lot	p.49
---------------------------------------	------

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

- Exposé général p.51

**CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE****Section I : Organisation matérielle de l'AG**

<b>Article 54</b> : Les assemblées	p.53
<b>Article 55</b> : Procurations	p.54
<b>Article 56</b> : Convocations	p.54
<b>Article 57</b> : L'ordre du jour	p.55
<b>Article 58</b> : Double quorum	p.56
<b>Article 59</b> : La présidence - Le bureau	p.56
<b>Article 60</b> : Feuille ou lits des présences	p.56
<b>Section II : Pouvoir votal de l'AG</b>	
<b>Article 61</b> : Délibération –Droit de vote – Règle de majorité	p.57
<b>Article 62</b> : Délibération écrite	p.58
<b>Article 63</b> : Considérations pratiques	p.59
<b>Article 64</b> : Procès-verbaux – Registre des décisions	p.59
<b>Article 65</b> : Opposabilité	p.59

**CHAPITRE II – LE SYNDIC****Section I : Nomination**

**Article 66** : Nomination, durée et pouvoir du syndic p.61

**Article 67** : Contrat – Publicité p.61

**Article 68** : Rémunération p.62

**Section II: Pouvoirs**

**Article 69** : Attributions légales du syndic p.62

**Article 70** : Missions usuelles du syndic p.63

**Article 71** : Les comptes de gestion p.64

**Section III : Révocation**

**Article 72** : Révocation – Délégation – Syndic provisoire p.65

**Article 73** : Responsabilité du syndic p.65

**Article 74** : Démission – Fin de mission p.65

**Article 75** : Syndic bénévole p.65

**CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

**Article 76** : Crédit et composition p.66

**Article 77** : Délibération p.66

**Article 78** : Mission p.67

**CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Article 79** : Le(s) commissaire(s) aux comptes p.68

**CHAPITRE V – DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR**

**Principe** p.69

**Section I : Travaux et entretien**

**Article 80** : Travaux et entretien p.70

**Article 81** : Aspect et esthétique p.70

**Section II Ordre intérieur**

**Article 82** : Usage des parties communes p.71

**Article 83** : Animaux p.71

**Article 84** : Emménagements et déménagements p.71

<b>Article 85</b> : Interdictions	p.71
<b>Section III : Moralité et tranquillité</b>	
<b>Article 86</b> : Mode d'occupation	p.72
<b>Article 87</b> : Destination des locaux	p.72
<b>Article 88</b> : Location	p.72
<b>Article 89</b> : Publicité	p.73
<b>DISPOSITION GENERALE</b>	
<b>Article 90</b> : Litiges	p.73
<b>Article 91</b> : Renvoi au Code civil	p.73

**STATUTS**  
**ACP " Résidence Etats-Unis "**  
 Siège social  
**Place du Vingt-Août, 17 et Quai Roosevelt 4/5**  
**4000 Liège**  
 N° d'entreprise : 0875.896.835.

**EXPOSE GENERAL ET RETROACTES**

Vu les statuts repris à l'acte du **2 août 1976** de Maître **Émile LABE**, notaire à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le seize août, volume 3137, numéro 7, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Vu l'acte de base modificatif du **6 octobre 1977** de Maître **Émile LABE**, notaire à Liège, transcrit à Liège 1, le 20 octobre 1977, volume 3305, n°26 ;

Vu l'acte de base modificatif du **1 décembre 2005** de Maître **Philippe LABE**, notaire à Liège, enregistré à Liège I, le 5 décembre 2005, trois rôle (s), sans renvoi (s).

Que la présente adaptation est réalisée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, qui précisent que l'adaptation doit contenir **une version de l'acte de base existant**, du **règlement de copropriété** et du **règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil de la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été complétée et modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018.

Qu'il est précisé que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que la présente adaptation n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base. Il s'agit en l'occurrence d'une mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions légales.

Que conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion (Art.3.93, §3 du Code civil).

Que le syndic faisant fonction de la « Résidence Etats-Unis », a chargé M. ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 34 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine [www.ejuris.be](http://www.ejuris.be), de l'adaptation des statuts de la « Résidence Etats-Unis », dont le siège social est situé à 4000 Liège, Place du Vingt-Août, 17 et Quai Roosevelt, 4-5.

## Qu'il est précisé à l'acte du 2 août 1976

### **A comparu**

La Société Anonyme « **MERCURE-COMPAGNIE FINANCIERE ET IMMOBILIERE LIEGEOISE** », en abrégé « **MERCURE** », ayant son siège social à Liège, rue Saint-Remy, numéro 9, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 92.483, constituée par acte reçu par maître HOUYET, notaire à Liège, le onze octobre mil neuf cent soixante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-trois dito, sous le numéro 28.622, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et, en dernier lieu, suivant procès-verbal dressé par maître Léon DOYEN, notaire à Liège, le dix-neuf janvier mil neuf cent septante-six, publié aux annexes du Moniteur belge du cinq février suivant, sous le numéro 430-4.

Représentée à l'acte, conformément à ses statuts sociaux, par :

- 1) Monsieur Georges MALHERBE, administrateur de société, demeurant à Liège.
- 2) Monsieur Jacques SCHEVENELS, administrateur de société, demeurant à Liège.

Laquelle société, représentée comme il est dit, a déclaré au notaire instrumentant ce qui suit :

### **Que la comparante a exposé :**

Elle est propriétaire du bien suivant :

#### Ville de Liège

Un immeuble à appartements multiples et rez-de-chaussée commercial, sis quai Roosevelt, numéros 4 et 5, et place du XX Août, numéro 17, l'ensemble cadastré section A, numéro 1662/N, pour une contenance de quatre ares et cinquante-trois centiares.

Que la comparante a déclaré vouloir placer le bien précédérit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer de lots juridiquement distincts, susceptibles de mutation.

A cet effet, la comparante a déposé entre les mains du Notaire instrumentant, les plans suivants, dressés par le bureau d'Architecture NATOWITZ et JADOT, sis à Liège, quai de Rome, numéro 25/012 :

- I) plan du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage (avec trois variantes possibles pour ce dernier) ;
- II) plan des deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième étages et des toitures.

La résidence est dénommée « **Résidence Etats-Unis** ».

Tous ces documents sont annexés à l'acte notarié, après avoir été signés « ne varietur » par la comparante et le notaire instrumentant.

**CET EXPOSE FAIT,**

La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement sa volonté de placer l'ensemble immobilier dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du 8 juillet 1924, actuellement la loi du 30 juin 1994 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, en vue de pouvoir disposer séparément de chacun de ses lots dans la forme à convenir et de les grever de droits réels.

## STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE

### DIVISION JURIDIQUE DU BIEN

La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter sa volonté de dresser l'acte de base de l'immeuble dénommé " **Résidence Etats-Unis** ", et de placer ainsi l'immeuble sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du 8 juillet 1924, en vue d'opérer ainsi la division juridique de l'ensemble du complexe de sorte que le bien sera divisé sur base des plans annexés:

- d'une part, en parties privatives appelées sont dénommées « **appartement** », « **surface commerciale** », « **studio** » et « **cave** », ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **dix mille/dix-millièmes** (10.000/10.000) indivis rattachées à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la copropriété possède la personnalité juridique. Toutefois, les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires, mais à chaque copropriétaire suivant une quote-part déterminée ci-après. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (Article 3.86, §1<sup>er</sup> du Code civil).

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

## **SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans annexés, provoquera l'établissement entre des propriétaires différents.

Des servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrées par les articles 3.117 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

### **Servitudes conventionnelles**

Il est dès à présent créé au profit du bien faisant l'objet du présent acte, et en vue d'assurer l'existence normale au sein de celui-ci, une servitude gratuite et perpétuelle grevant les biens privatifs du sous-sol dans lesquels sont installés des compteurs, quels qu'ils soient. L'accès à ces compteurs devra, en tout temps, être rendu libre afin d'en permettre le relevé, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel.

## STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ils règlent tout ce qui concerne la division juridique du bien immeuble, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, la gestion des parties communes et en particulier, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

### TITRE I ACTE DE BASE

**Art. 3.85. § 1<sup>er</sup> du Code civil :** L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1<sup>er</sup> septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la « **Résidence Etats-Unis** ».

#### Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **2 août 1976** de **Maître Émile LABE**, notaire à Liège, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège (actuellement : l'administration générale de la documentation patrimoniale) le **16 août 1976**, la « **Résidence Etats-Unis** » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1<sup>er</sup> du Code civil, « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE ETATS-UNIS A LIEGE PLACE DU XX AOUT 17 ET QUAI ROOSEVELT 4-5** » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le 16 août 1976, et dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1<sup>er</sup> de la loi du 30 juin 1994.

#### Statut réel - Transcription

Qu'à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques à Liège en date du **16 août 1976**, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

## **DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS**

### **DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

#### **EN SOUS-SOL :**

a) Des parties communes étant : les dégagements, débarris et couloirs avec leurs portes non affectées à des biens privatifs ; les vide-poubelles et les locaux des poubelles ; les locaux des compteurs d'électricité, d'eau et de gaz avec les compteurs généraux ; les locaux de chauffage avec leur chaudières, boilers, vases d'expansion, réservoirs à mazout, etc.

b) Parties privatives étant :

- trois caves (dont une double) dites « discothèque » ; une cave dite « magasin » ; et dix-sept caves numérotées de 1 à 17 (de un à dix-sept).

#### **AU REZ-DE-CHAUSSÉE :**

a) Des parties communes étant : les halls d'entrée, sas et portes non affectées à des biens privatifs.

b) Des parties privatives étant :

- un studio sis à gauche, place du XX Août (décision AGO 02/10/2024 conformément au PU du 11 juin 2914, ref. 94070C

- une surface commerciale, dénommée « Discothèque Nationale », avec accès par la place du XX Août et par le quai Roosevelt.

#### **AU PREMIER ÉTAGE :**

Des parties privatives étant :

- L'appartement A1 (place du XX Août), comprenant : Un hall, une cuisine, un living, une chambre, et une salle de bain avec water-closet.

- La surface commerciale, dénommée « Discothèque Nationale » (place du XX août) comprenant : une grande pièce, une réserve et un local sanitaire.

- L'appartement C1 (quai Roosevelt), comprenant : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

- L'appartement D1 (quai Roosevelt), comprenant : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger, un salon, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

## AU DEUXIÈME ÉTAGE :

Des parties privatives étant :

**Place du XX Août :**

- l'appartement A2 à gauche en regardant l'immeuble de face, et l'appartement B2 à droite en regardant l'immeuble de face.

**Quai Roosevelt :**

- l'appartement C2 à gauche en regardant l'immeuble de face, et l'appartement D2 à droite en regardant l'immeuble de face.

## AU TROISIÈME ÉTAGE :

Des parties privatives étant :

**Place du XX Août :**

- l'appartement A3 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement B3 à droite en regardant l'immeuble de face.

**Quai Roosevelt :**

- l'appartement C3 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement D3 à droite en regardant l'immeuble de face.

## AU QUATRIÈME ÉTAGE :

Des parties privatives étant :

**Place du XX Août :**

- l'appartement A4 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement B4 à droite en regardant l'immeuble de face.

**Quai Roosevelt :**

- l'appartement C4 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement D4 à droite en regardant l'immeuble de face.

## AU CINQUIÈME ÉTAGE :

Des parties privatives étant :

**Place du XX Août :**

- l'appartement A5 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement B5 à droite en regardant l'immeuble de face.

**Quai Roosevelt :**

- l'appartement C5 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement D5 à droite en regardant l'immeuble de face.

## AU SIXIÈME ÉTAGE :

Des parties privatives étant :

**Quai Roosevelt :**

- l'appartement C6 à gauche en regardant l'immeuble de face et l'appartement D6 à droite en regardant l'immeuble de face.

## AU-DESSUS DU CINQUIÈME ÉTAGE DE LA PLACE DU XX AOÛT :

Des parties communes étant : la toiture avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations et souches de cheminées, le système d'évacuation des eaux, le cabanon et la machinerie de l'ascenseur, etc.

## AU-DESSUS DU SIXIÈME ÉTAGE DU QUAI ROOSEVELT :

Des parties communes étant :

La toiture avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations et souches de cheminées, le système d'évacuation des eaux, le cabanon et la machinerie de l'ascenseur, etc.

**Remarques :**

1) Tout local, installation, tuyauterie ou matériel servant à l'usage de plus d'un seul bien privatif est considéré comme partie commune.

Toutes les colonnes générales, même celles passant par des parties privatives, sont des parties communes.

2) L'énumération des parties communes figurant ci-dessus n'est pas limitative ; en cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un élément du complexe, la préférence sera toujours donnée à la copropriété.

## COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES :

### EN SOUS-SOL :

- Les trois caves (dont une double) **dites « discothèque »** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave/double cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée :

- à droite, en regardant l'immeuble de face, depuis la place du XX Août) :

Les seize/dix millièmes (16/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

- à gauche, en regardant l'immeuble de face, depuis la place du XX Août

les onze/dix millièmes (11/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

- la cave double, à gauche et au centre, en regardant l'immeuble de face, depuis le quai Roosevelt :

les cinquante-quatre/dix millièmes (54/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

- une cave **dite « studio »** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante-deux/dix millièmes (42/10.000) indivis des parties communes dont le terrain

- dix-sept caves **numérotées de 1 à 17** (de un à dix-sept) comprenant chacune :
  - a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite ;
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- Cave 2 : douze/dix millièmes (12/10.000) indivis des parties communes.
- Caves 1, 3 à 7 et 14 à 17 : cinq/dix millièmes (5/10.000) indivis des parties communes
- Caves 8 et 9 : vingt et un/dix millièmes (21/10.000) indivis des parties communes
- Caves 10 et 13 : six/dix millièmes (6/10.000) indivis des parties communes

#### AU REZ-DE-CHAUSSEÉ :

- Le **studio** de la place du XX Août, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : le studio proprement dit et l'escalier conduisant à la cave.
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- les deux cent vingt-deux/dix millièmes (222/10.000) indivis des parties communes.
- La **surface commerciale** donnant quai Roosevelt, 4/5, comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : La surface commerciale proprement dite avec WC.
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- les neuf cent trente/dix millièmes (930/10.000) indivis des parties communes.
- La **surface commerciale** donnant place du XX Août, 17 comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : La surface commerciale proprement dite.
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- les quatre cent quarante-neuf/dix millièmes (449/10.000) indivis des parties communes.

#### AU PREMIER ÉTAGE :

- **L'appartement A1** (place du XX Août), comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : Un hall, une cuisine, un living, une chambre, et une salle de bain avec water-closet.
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- les trois cent/dix millièmes (300/10.000) indivis des parties communes.
- La **surface commerciale**, dénommé « Discothèque Nationale » (place du XX août) comprenant :
  - a) en propriété privative et exclusive : Une grande pièce, une réserve et un local sanitaire.
  - b) en copropriété et indivision forcée :
- les quatre cent septante-sept/dix millièmes (477/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement C1** (quai Roosevelt), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent nonante-quatre/dix millièmes (394/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement D1** (quai Roosevelt), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger, un salon, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent soixante-quatre/dix millièmes (364/10.000) indivis des parties communes.

**AU DEUXIÈME ÉTAGE :**

- **L'appartement A2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent trente-huit/dix millièmes (338/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement B2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent septante/dix millièmes (370/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement C2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent nonante-trois/dix millièmes (393/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement D2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger-salon, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10.000) indivis des parties communes.

**AU TROISIÈME ÉTAGE :**

- **L'appartement A3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent trente/dix millièmes (330/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement B3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent septante/dix millièmes (370/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement C3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent nonante-trois/dix millièmes (393/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement D3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger-salon, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10.000) indivis des parties communes.

## AU QUATRIÈME ÉTAGE :

- **L'appartement A4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent trente/dix millièmes (330/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement B4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent septante/dix millièmes (370/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement C4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent nonante-trois/dix millièmes (393/10.000) indivis des parties communes.

- **L'appartement D4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger-salon, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10.000) indivis des parties communes.

## AU CINQUIÈME ÉTAGE :

### - L'appartement A5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

### b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent trente/dix millièmes (330/10.000) indivis des parties communes.

### - L'appartement B5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, deux chambres, une salle de bain et une terrasse.

### b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent septante/dix millièmes (370/10.000) indivis des parties communes.

### - L'appartement C5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

### b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent nonante-trois/dix millièmes (393/10.000) indivis des parties communes.

### - L'appartement D5, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger-salon, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

### b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10.000) indivis des parties communes.

## AU SIXIÈME ÉTAGE (EXISTANT QUAI ROOSEVELT UNIQUEMENT) :

### - L'appartement C6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, un living, une chambre, une salle de bain, et une terrasse.

### b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent nonante-trois/dix millièmes (393/10.000) indivis des parties communes.

### - L'appartement D6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : Un hall, un water-closet, une cuisine, une salle à manger-salon, une chambre, une salle de bain et une terrasse.

### b) en copropriété et indivision forcée :

les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10.000) indivis des parties communes.

### **TABLEAU DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES**

- Cave discothèque (à droite, en regardant l'immeuble de face, depuis la place du XX Août) :	16/10.000
- Cave discothèque (à gauche, en regardant l'immeuble de face, depuis la place du XX Août) :	11/10.000
- Cave discothèque (double, à gauche et au centre, en regardant l'immeuble de face, depuis le quai Roosevelt)	54/10.000
- Cave studio (sous le studio de la place du XX Août) :	42/10.000
- Cave 1 :	5/10.000
- Cave 2 :	12/10.000
- Cave 3 :	5/10.000
- Cave 4 :	5/10.000
- Cave 5 :	5/10.000
- Cave 6 :	5/10.000
- Cave 7 :	5/10.000
- Cave 8 :	21/10.000
- Cave 9 :	21/10.000
- Cave 10 :	6/10.000
- Cave 11 :	6/10.000
- Cave 12 :	6/10.000
- Cave 13 :	6/10.000
- Cave 14 :	5/10.000
- Cave 15 :	5/10.000
- Cave 16 :	5/10.000
- Cave 17 :	5/10.000

Total des quotes-parts afférentes aux biens privatifs du sous-sol dans les parties communes :

<b>Deux cent cinquante et un/dix millièmes :</b>	<b>251/10.000</b>
- Studio :	222/10.000
- La surface commerciale donnant quai Roosevelt, 4/5 :	930/10.000
- La surface commerciale donnant place du XX Août, 17 :	449/10.000
- Appartement A1 :	300/10.000
- Surface commerciale :	477/10.000
- Appartement C1 :	394/10.000
- Appartement D1 :	364/10.000
- Appartement A2 (deuxième étage place du XX Août) :	338/10.000
- Appartement B2 (deuxième étage place du XX Août) :	370/10.000
- Appartements C2, C3, C4, C5 et C6 (du deuxième au sixième étage quai Roosevelt) : chacun trois cent nonante-trois/dix millièmes,	
Soit ensemble : mil neuf cent soixante-cinq/dix millièmes :	1965/10.000
- Appartements D2, D3, D4, D5 et D6 (du deuxième au sixième étage quai Roosevelt) : chacun trois cent soixante-huit/dix millièmes, soit ensemble : mille huit cent quarante/dix millièmes :	1840/10.000
- Appartements A3, A4 et A5 (du troisième au cinquième étage place du XX Août) : chacun trois cent trente/dix millièmes, soit ensemble : neuf cent nonante/dix millièmes :	990/10.000
- Appartements B3, B4 et B5 (du troisième au cinquième étage place du XX Août) :	

chacun trois cent septante/dix millièmes,  
soit ensemble : onze cent dix/dix millièmes :  
**Total : dix mille/dix millièmes :**

1110/10.000  
**10.000/10.000**

## MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé.

Conformément au rapport, et pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **lots privatifs**, notamment par **suite de modifications ou de transformations** qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix **de rectifier** la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## **TITRE II**

### **Règlement de copropriété et son adaptation**

#### **Exposé général**

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 et 3.100 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, et les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

#### **CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

#### **ARTICLE UN – Division de l'immeuble**

Le complexe est partagé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, en ce compris le terrain, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives sont dénommées : « **appartement** », « **studio** », « **surface commercial** » et « **cave** ».

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix-millièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le nombre de dix-millièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.

Cette valeur est acceptée par tous comme définie quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

## **ARTICLE DEUX – Composition des parties communes**

Il est rappelé, que conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».

Les parties communes sont constituées des éléments de l'immeuble qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant l'immeuble.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'acte de Base.

Sont réputées parties communes à l'ensemble du complexe : le terrain d'assiette, les fondations, l'ossature des constructions, les façades avec leurs ornements extérieurs (à l'exclusion des loggias, terrasses et garde-corps privatifs), les poutres, hourdis, voûtes, murs de refend et murs intérieurs (étant entendu que ces derniers sont mitoyens s'ils séparent des parties communes et des parties privatives, ou des parties privatives appartenant à des propriétaires différents), les deux ascenseurs pour personnes et leur cage respective, les escaliers avec leur cage respective et les paliers, le réseau d'égouts avec tous ses accessoires, le système d'éclairage non affecté à des biens privatifs, la cave numéro quatre, les dégagements et couloirs en sous-sol avec leurs portes non affectées à des biens privatifs, les locaux de chauffage avec leurs chaudières, boilers, vases d'expansion, réservoirs à mazout, etc. les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité, les vide-poubelles, le couloir d'accès au vide-poubelles du rez-de-chaussée et sa porte sise place du XX Août, les halls d'entrée avec leur porte respective, les toitures avec tous leurs accessoires (ossature, isolation, couverture, ventilations et souches de cheminées, système d'évacuation des eaux), les cabanons et machineries des ascenseurs, tous les aéras, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge d'eau, de gaz et d'électricité, etc.

Toutes les colonnes générales, même celles passant par des parties privatives, sont des parties communes.

La course des ascenseurs pour personnes sera prolongée jusqu'au niveau du sous-sol ; ces prolongements constitueront des parties communes.

## **ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes**

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 des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires doivent faire bon usage du bien commun en accord avec sa destination et d'une façon compatible avec les droits des cohabitants.

Ne sont entre autres pas compatibles avec ce principe, le fait qu'un copropriétaire gêne, de quelque façon que ce soit, le passage normal dans les parties communes ;

Des concessions ou des tolérances concernant une quelconque activité qui n'est pas compatible avec la façon normale d'employer les biens communs, ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter de modifications aux biens communs, sauf si les dispositions du présent règlement le permettent.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**personne prudente et raisonnable**".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

#### **ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes**

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## **SECTION II : PARTIES PRIVATIVES**

### **ARTICLE CINQ – Description des parties privatives**

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets, fenêtres, garde-corps, portes, canalisations intérieures, installations sanitaires, surface intérieure des murs, etc.

En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif et qui est à l'usage exclusif de son usager, et même ce qui se trouve à l'extérieur, mais servant à son usage exclusif.

### **ARTICLE SIX - Jouissance et distribution intérieure des locaux**

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.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Le copropriétaire doit en informer le syndic, afin d'examiner si ces travaux ne concernent pas des parties communes de l'immeuble (voir article suivant).

Ces travaux sont réalisés, selon les cas, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic.

### **ARTICLE SEPT - Travaux privatifs affectant les parties communes - Transformation**

Les travaux de modifications pouvant affecter les parties communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Si les travaux ne sont pas de nature à affecter les parties communes, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Il est interdit, sauf approbation écrite du syndic, de modifier l'emplacement des radiateurs. Il est interdit au propriétaire d'un appartement d'y augmenter le nombre des radiateurs, ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux existant déjà, sans l'assentiment de tous les co-propriétaires des choses communes.

Aucun lot ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées, ou en vue d'aliéner partiellement une partie de ce lot ainsi divisé ; ils devront rester complets sur la surface, sauf accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix (Voir article 3.88, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, g) du Code civil).

Également avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix des propriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etc...) des matériaux mis en œuvre,

**Il est permis de :**

- réunir en un seul lot privatif, 2 lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive ;
- **moyennant un acte notarié**, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces deux cas, les quotités attachées aux différentes entités privatives réunies sont additionnées.

**ARTICLE HUIT – Ouverture dans le mur mitoyen et les murs de refend**

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, mais moyennant l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

Il est de nouveau rappelé, que l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

**ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives**

**a) Harmonie :**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des **deux/tiers des voix** des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux privatifs, des fenêtres, des loggias, terrasses et garde-corps privatifs, et de toutes les parties visibles de la voie publique, et cela, même en ce qui concerne les peintures.

**b) Destination des appartements**

Le complexe est essentiellement affecté à usage de simple habitation, avec, néanmoins, des locaux à vocation commerciale (magasins, bureaux, entrepôts ou autres).

Les biens privatifs pourront aussi être affectés à des bureaux, assureurs, experts en comptabilité ou fiscalité et autres bureaux de ce genre, cabinets de médecins (à l'exclusion des radiologues et spécialistes en maladies vénériennes ou autres maladies contagieuses), cabinets d'avocats, études notariales, bureaux d'architectes, d'ingénieurs, etc.

Il ne pourra être toléré dans les lots privatifs :

- a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;
- b) aucun établissement qui, par le bruit, pourrait nuire aux voisins ;
- c) aucun moteur, à l'exception des moteurs destinés à l'usage ménager et/ou aux activités professionnelles admises dans le complexe ;
- d) aucun professorat de culture physique (sauf au rez-de-chaussée et au sous-sol), de danse, de chant ou de musique instrumentale ;
- e) aucun surpeuplement.

Plusieurs professions de même nature pourront être exercées dans le complexe.

Toute interprétation des présentes dispositions devra se faire par l'assemblée générale des copropriétaires.

**c) Location**

Il ne pourra être loué de chambre ou appartement en garni.

Des dérogations données sous toutes les garanties nécessaires peuvent cependant être données par le syndic.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille.

L'infraction à cette règle autorise le syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

**d) Matières dangereuses et insalubres**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition. Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

**CHAPITRE II :**  
**REPARTITION DES CHARGES COMMUNES**  
**ENTRETIEN ET REPARATION**  
**RECOUVREMENT**

**SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES**

**ARTICLE DIX – Principe du caractère forfaitaire**

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa quote-part dans l'immeuble, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime ayant un **caractère forfaitaire**, sans aucune exception autre que celles prévues pour l'ascenseur, et le chauffage central.

**ARTICLE ONZE – Description des charges communes**

**Composition des charges**

Les charges communes sont divisées en

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes générales** incombant à tous les copropriétaires :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes générales ;
- f) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- g) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage des parties communes générales avec tous accessoires ;
- h) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles communes et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et tous les coûts relatifs aux parties communes générales pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Il sera toujours possible à l'assemblée générale, de décider à la majorité des quatre/cinquièmes des voix que des charges particulières incombent à certains copropriétaires, en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires

prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

## **ARTICLE DOUZE – Consommations individuelles**

En principe, les consommations individuelles d'électricité et de gaz seront payées directement par les usagers aux organismes producteurs de ces fluides. Des branchements avec compteurs individuels sont établis à l'intention de chaque propriété privative pour l'enregistrement des consommations. Chaque usager supportera le prix de location de ses compteurs individuels.

En l'absence de compteurs individuels, la consommation d'eau alimentaire sera répartie entre les divers biens privatifs au prorata du nombre de personnes occupant habituellement chacun de ces biens.

## **ARTICLE TREIZE – Chauffage**

Tout ce qui concerne le chauffage, tant en réparations qu'en entretien, en remplacement éventuel et en consommation de combustible sera à charge de l'ensemble des copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts attribuées dans les parties communes. **Toutefois**, les lots privatifs du rez-de-chaussée et les caves qui y seraient éventuellement rattachées n'interviendront dans les frais prévus au présent alinéa que pour une part correspondant à la moitié des dépenses qu'ils devraient normalement supporter ; l'autre moitié des dépenses sera supportée par l'ensemble des autres biens privatifs proportionnellement aux quotes-parts leur attribuées dans les parties communes.

## **ARTICLE QUATORZE – Répartition particulières (éclairage et ascenseur)**

Les lots privatifs du rez-de-chaussée et les caves qui y seraient éventuellement rattachées n'interviendront pas dans les frais d'éclairage des parties communes, ni dans les frais inhérents aux ascenseurs, ni dans les frais de fonctionnement de la conciergerie, ni dans les frais de nettoyage, d'entretien et de peinture des halls, cages d'escaliers et paliers.

Lorsqu'elle est rattachée à un autre bien privatif, ou lorsqu'elle est vendue isolément, toute cave privative intervient dans les charges communes au prorata des quotes-parts lui attribuées dans les parties communes, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa précédent du présent article. Aussi longtemps qu'elles n'auront point trouvé d'acquéreur(s), les caves destinées à devenir biens privatifs n'interviendront dans aucune des charges communes.

Les frais de l'ascenseur sis place du XX Août seront supportés, au prorata des quotes-parts leurs attribuées, par les propriétaires de biens privatifs sis place du XX Août ; les frais de l'ascenseur sis quai Roosevelt seront supportés, au prorata des quotes-parts leur attribuées, par les propriétaires de biens privatifs sis quai Roosevelt ; le tout sous réserve de ce qui est dit au quatrième alinéa du présent article relativement aux lots privatifs du rez-de-chaussée et aux caves qui y seraient éventuellement rattachées. Tout copropriétaire qui agraverait par son fait les charges communes supportera seul les suppléments occasionnés.

## **ARTICLE QUINZE – Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix** des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision. Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **ARTICLE SEIZE – Charges dues au fait d'un copropriétaire**

Un copropriétaire ne peut augmenter les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il en ferait, s'il n'a préalablement été autorisé à ce par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix es copropriétaires présents ou représentés.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par suite de l'usage personnel anormal qu'il ferait des choses communes, il devra supporter seul cette augmentation qu'elle ait ou non été autorisée.

## **ARTICLE DIX-SEPT – Responsabilité du fait du bâtiment**

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire

## **ARTICLE DIX-HUIT – Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs dix-millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

## **ARTICLE DIX-NEUF – Recettes**

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront **acquises à l'association des copropriétaires** qui décidera de leur affectation.

## **SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS**

### **ARTICLE VINGT – Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement. Conformément à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13<sup>o</sup> ; Que ce montant a été fixé à **10.000 euros** à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

### **ARTICLE VINGT ET UN - Catégories de travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire ;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

Il est rappelé que tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Dans cette dernière hypothèse, le syndic sera seul juge du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

### **ARTICLE VINGT-DEUX - Réparations urgentes et à titre conservatoire**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter des travaux de réparation ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduite d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.

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 VINGT-TROIS - Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents**

Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou par le conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord.

La décision d'effectuer de tels travaux est prise à la **majorité des deux-tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Ainsi**, les travaux de peinture aux façades tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être décidés suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Il en sera de même, pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en accord avec l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

## **ARTICLE VINGT-QUATRE – Nettoyage des parties communes**

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, couloirs, etcetera). En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, 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, les couloirs des caves ; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

## **ARTICLE VINGT-CINQ – Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique**

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire. Mais lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des **travaux urgents et nécessaires** affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles dans ses parties privatives, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

D'autre part, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne

doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informeront les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimalisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné. (article 3.82, § 2 du Code civil).

## **ARTICLE VINGT-SIX – Servitudes relatives aux travaux**

Chaque propriétaire ou occupant devra, sans indemnité, donner accès par les parties privatives qui le concernent pour la réparation, le nettoyage, l'entretien, la surveillance et le remplacement éventuel des parties communes du complexe, lorsque ces opérations auront été décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

Si un propriétaire, ou occupant, s'absente (en cas de départ en vacances par exemple), il devra remettre une clef des parties privatives qui le concernent à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant et d'un copropriétaire, ou occupant, du complexe au moins.

## **ARTICLE VINGT-SEPT – Entretien des terrasses privatives :**

Les propriétaires de terrasses privatives dans le complexe seront responsables de l'entretien desdites terrasses et devront veiller à ne rien faire ou laisser faire qui puisse nuire à leur étanchéité. Ils auront à veiller et à pourvoir, à leurs frais exclusifs, au bon entretien, en temps utile, et éventuellement sur l'injonction justifiée du syndic, des garde-corps et autres parties visibles de l'extérieur, et ils en seront responsables à l'égard de la copropriété.

## SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

### ARTICLE VINGT-HUIT – Relevé de comptes – Provisions

#### A. Provision pour charges communes

Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera 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.

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

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

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de grosses réparations ou de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de faire appel à une provision supplémentaire dans le cadre de la constitution d'un fonds de réserve.

Conformément aux dispositions de l'article 3.89, §5 du code civil, le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

#### B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Les sommes dues par le défaiillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal en matière commerciale, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, outre l'indemnité forfaitaire établie par l'assemblée générale pourront être poursuivis judiciairement par le syndic.

#### C. Recouvrement des charges communes

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges;

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes

- à assigner les copropriétaires défaiillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaiillant.

A cette occasion, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### D. Comptes annuels du syndic

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.

La période comptable est fixée du **01/01 au 31/12** de chaque année.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires 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, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine 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 syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

Son rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale, si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

## **ARTICLE VINGT-NEUF – Indivision et usufruit**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la part affectée au fonds de réserve (article 3.86, §3, 4° du Code civil).

## **ARTICLE TRENTE – Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage, d'eau et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

## **ARTICLE TRENTE ET UN – Fonds de réserve**

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

## **CHAPITRE III – L’ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET SES ORGANES**

### **SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **ARTICLE TRENTE-DEUX - Dénomination – Siège - Domicile**

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique. L'association des copropriétaires est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE ETATS-UNIS A LIEGE PLACE DU XX AOUT 17 ET QUAI ROOSEVELT 4-5** ».

Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 4000 Liège, Place du Vingt-Août, 17 et Quai Roosevelt, 4-5. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0875.896.835.

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

#### **ARTICLE TRENTE-TROIS - Personnalité juridique**

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (ex-conservation des hypothèques).

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

Que la transcription a eu lieu le 16 août 1976 à l'administration générale de la documentation patrimoniale. L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1<sup>er</sup> août 1955 ou la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.86, §1<sup>er</sup> de la loi du 30 juin 1994.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **ARTICLE TRENTE-QUATRE - Dissolution - Liquidation**

##### **a) Dissolution :**

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 peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 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.

**b) Liquidation :**

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

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 (acte notarié).

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation 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 TRENTE-CINQ - Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les 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 qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

### **ARTICLE TRENTE-SIX - Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

### **ARTICLE TRENTE-SEPT - Solidarité divise des copropriétaires**

L'article 3.81 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

Conformément à l'article 3.86, §4 du Code civil, sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Cette dernière disposition stipule que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et seront tenus auxdites charges.

## **ARTICLE TRENTE-HUIT - Actions en justice**

### **A) Action diligentée par l'association des copropriétaires**

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

Nonobstant l'article 3.92, §1er du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 3.92, §2, si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

### **B) Action diligentée par un copropriétaire**

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

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

Cette action doit être intentée dans **un délai de quatre mois**, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 3.92, §3 du Code civil).

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;

- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.92 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 3.92, §6, alinéa 1 du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 3.92, §6, alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 3.89, §7 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 3.89, §8 du Code civil).

#### C) Action diligentée par occupant (tierce personne)

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §4, 2°, alinéa 2 et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

#### D) Action diligentée en vue de la désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

#### E) Les dépens

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 3.92, §9 du code civil précise, par dérogation à l'article, § 6 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

## **SECTION II – L’ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **ARTICLE TRENTE-NEUF - Composition**

L’assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu’ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n’est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

Chaque propriétaire d’un lot fait partie de l’assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d’une personne à la condition d’en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l’assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l’assemblée générale.

L’assemblée générale est l’organe de l’association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d’administration de l’immeuble, en tant qu’il s’agit d’intérêts communs. Elle n’est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et 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. L’assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d’eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l’immeuble.

### **ARTICLE QUARANTE - Pouvoirs**

L’assemblée générale des copropriétaires possède 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 ainsi qu’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 pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

L’assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l’association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d’indivision ordinaire portant sur **un** lot privatif ou lorsque la propriété d’un lot privatif est grevée d’un droit d’emphytéose, de superficie, d’usufruit, d’usage ou d’habitation, le droit de participation aux délibérations de l’assemblée générale est suspendu jusqu’à ce que les intéressés désignent la **personne qui sera leur mandataire**.

Lorsque l’un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l’association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l’identité de leur mandataire (Art. 3.87, §1<sup>er</sup> du Code civil).

### **ARTICLE QUARANTE ET UN – Les assemblées générales**

Conformément à l’article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d’ordre intérieur ou chaque fois qu’une décision doit être prise d’urgence dans l’intérêt de la copropriété.

(Voir le ROI concernant l'organisation de l'assemblée générale)

## **SECTION III - LE SYNDIC**

### **ARTICLE QUARANTE-DEUX – Statut du syndic**

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires. Il est qualifié par la loi tantôt d'organe, tantôt de mandataire. En général, on qualifie le syndic d'organe de l'association des copropriétaires dans ses rapports externes, dans ses rapports internes, il apparaît davantage comme un mandataire.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Le syndic est chargé de la gestion courante de la copropriété, et de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il représente l'association et les copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et de l'administration de l'immeuble.

(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

## **SECTION IV - LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

### **ARTICLE QUARANTE-TROIS – Crédation et composition du conseil de copropriété**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et d'assesseurs (à définir par l'AG).

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu

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

(Voir le ROI concernant l'organisation du conseil de copropriété)

## **CHAPITRE IV.** **ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

### **ARTICLE QUARANTE-QUATRE – De la responsabilité en général**

L'assurance, tant des choses privatives - à l'exclusion des meubles - que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires contre les risques de l'incendie, de la foudre, des explosions, de la tempête, de bris de glaces, de dégâts des eaux - et, par extension, de dégâts des eaux au contenu - et le recours des voisins.

Il y aura également des contrats d'assurance contre la responsabilité civile et les accidents pouvant survenir tant aux tiers qu'au personnel chargé de l'entretien du complexe.

Au besoin, les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et pour la signature des actes nécessaires, dont ils supporteront les primes proportionnellement aux quotes-parts leur attribuées dans les parties communes.

### **ARTICLE QUARANTE-CINQ - Exemplaire**

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

### **ARTICLE QUARANTE-SIX - Surprime**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **ARTICLE QUARANTE-SEPT – Responsabilité locative**

Chaque occupant devra faire assurer sa responsabilité locative auprès d'une compagnie établie en Belgique, et présentant toutes les garanties voulues, par l'intermédiaire de son courtier ou agent habituel, ou du syndic du complexe, et il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes à toute demande du syndic ou du propriétaire concerné.

### **ARTICLE QUARANTE-HUIT - Sinistres - Encaissement des indemnités**

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet.

Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou de reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription ou d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courrent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

## **ARTICLE QUARANTE-NEUF – Affectation des indemnités**

Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de cinquante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de cinquante pour cent du gros œuvre ou de la structure. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

**A. Si le sinistre est partiel**, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

**B. Si le sinistre est total ou partiel** à concurrence de plus de 50 pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de

reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, lorsque l'unanimité n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. (Voir l'article ci-après concernant le problème de vétusté)

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les 8 jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de 2 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par 2 experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément ; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû. Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

**Si l'immeuble n'est pas reconstruit**, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 3.97 Code civil).

### **ARTICLE CINQUANTE - Assurances complémentaires**

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimaient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

### **ARTICLE CINQUANTE ET UN - Assurances responsabilité**

Une assurance sera, le cas échéant, contractée par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Les propriétaires des garages et du local du rez-de-chaussée ne seront pas tenus de participer à des ces primes.

Si les copropriétaires font appel à une ou plusieurs femmes d'ouvrage pour l'entretien des parties communes, il devra être contracté une assurance contre les accidents du travail.

### **ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Destruction de l'immeuble vétuste**

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, 1, 2°, h) du Code civil, lorsque la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, l'assemblée générale peut décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblé générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale (L. 31/07/2020).

## **CHAPITRE V** **MUTATION D'UN LOT**

### **ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil**

#### **A) Obligations du notaire en vue d'une cession :**

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

#### **B) Obligations du notaire en cas de cession :**

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point A. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 3.94, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister.

**C) Obligation à la dette :**

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

**1°** le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

**2°** sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

**D) Arriérés de charges (Voir article 3.95 du Code civil)**

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précités. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Exposé général**

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur contient légalement au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours durant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le règlement contient également des **mesures d'ordre intérieur** (Chapitre V), afin de permettre aux copropriétaires d'organiser une vie communautaire plus respectueuse des parties communes de l'immeuble, et plus harmonieuse pour les occupants qui vivent dans l'immeuble.

### **Principes :**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Publicité : Conformément à l'**article 3.93 du Code civil** de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

5° Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;
- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## CHAPITRE I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

### SECTION I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'AG

L'assemblée générale des copropriétaires possède 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 ainsi qu'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.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, **physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations (art. 3.87, §1<sup>er</sup> du Code civil).**

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

### ARTICLE CINQUANTE-QUATRE – Les assemblées

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire

#### L'assemblée générale annuelle

Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **première quinzaine du mois d'octobre** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

#### L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1<sup>er</sup>, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 3.87, §2 du Code civil).

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

### **ARTICLE CINQUANTE-SIX - Les procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (voir article 3.87, §7, alinéa 5 du Code civil).

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Les procurations resteront aux annexes des procès-verbaux.

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-dessus. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président.

A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

### **ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Les convocations**

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Conformément à l'**article 3.87 §3** du Code civil, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

**Toutefois, le syndic tient également une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic (Article 3.87, §2 du Code civil).

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 3.93, §1<sup>er</sup>/1 du Code civil).

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 3.87, §3, alinéa 4 du Code civil). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

## **ARTICLE CINQUANTE-HUIT - L'ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 3.87, §2, alinéa 2 du Code civil). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (art. 3.87, §4 du Code civil).

## **ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Double quorum**

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

Conformément à l'article 3.87, §4 du Code civil, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, **une deuxième assemblée générale** sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Il est rappelé également que lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité **de tous les copropriétaires présents ou représentés**.

## **ARTICLE SOIXANTE – La présidence - Le bureau**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (3.87, §5 du Code civil). L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Faute de candidats, la présidence appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux. 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.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

## **ARTICLE SOIXANTE ET UN – Feuille ou liste des présences**

Il est tenu une feuille de présence qui devra être 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. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main « Certifié conforme » et signe.

## **SECTION II – POUVOIR VOTAL**

### **ARTICLE SOIXANTE-DEUX - Délibération – Droit de vote – Règles de majorité**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **dix-millièmes** qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égale donc pas une voix.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.88, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### **Règles de majorités**

**Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.**

**1° Majorité absolue des voix (50% des voix plus une)**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

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.

L'assemblée générale délibère notamment à la majorité absolue, sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, l'alimentation des fonds, et toutes les décisions administratives afin d'assurer la gestion de l'immeuble au quotidien.

**2° Majorité spéciale – Unanimité des voix**

**§ 1<sup>er</sup> L'assemblée générale décide :**

**1° - à la majorité des deux/tiers des voix**

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, §2 du code civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

**2° - à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

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

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

- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 du présent article ;

**§ 2.** En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

**§ 3.** Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil ;

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ;

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

Il est rappelé conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

### **ARTICLE SOIXANTE-TROIS - Délibération écrite**

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 3.87, §11 du Code civil)

## **ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Considérations pratiques**

Lorsque **l'unanimité est requise**, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de la copropriété, sous réserve des dispositions du §4 de l'article 3.88 du Code civil qui précisent que lorsque l'unanimité n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale peut être réunie, lors de laquelle la décision pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le **copropriétaire défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

Le copropriétaire ou son mandataire **qui s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Conformément à l'article 3.87, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

## **ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Procès-verbaux - Registre des décisions**

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Il les consigne dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit. Ce registre peut être consulté sans frais par tout intéressé, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seule foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

Un copropriétaire peut à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 3.96 du Code civil).

## **ARTICLE SOIXANTE-SIX – Opposabilité – Information (art. 3.93 du Code civil).**

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## CHAPITRE II – NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC

### SECTION I - NOMINATION

#### **ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 3.89, §1<sup>er</sup> du Code civil).

#### **ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Contrat de syndic – Publicité**

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, 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. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis l'Arrêté Royal du 15 mars 2017, les associations de copropriétaires doivent inscrire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) celui qui exerce la fonction du syndic.

Le syndic professionnel remplit la demande d'inscription et l'envoie à la banque de son choix. L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association 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.

## **ARTICLE SOIXANTE-NEUF - Rémunération**

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

## **SECTION II - POUVOIRS**

### **ARTICLE SEPTANTE – Attributions légales du syndic**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé : (voir art. 3.89, §5 du Code civil)

**1°** - d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

**2°** - d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

**3°** - d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.86, § 3 ;

**4°** - de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

**5°** - de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

**6°** - de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

**7°** - de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affection qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

**8°** - de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

**9°** - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

**10°** - de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

**11°** - de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12°** - de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13°** - de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** - de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

**15°** - de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

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

**16°** - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

## **ARTICLE SEPTANTE ET UN – Missions usuelles du syndic**

### **1) D'une mission de police intérieure.**

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble concernant l'utilisation des cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc. ; il pourrait, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

### **2) D'une mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.**

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public ; il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun et procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
- b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres des parties communes).

- c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.
- d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'il le jugera nécessaire.
- e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires. Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion.
- f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre « Assurances ».
- g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
- h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
- i) Le syndic engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

## **ARTICLE SEPTANTE-DEUX – Les comptes de gestion**

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. 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 décision prise en assemblée générale.

Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes. Le syndic doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

## **SECTION III - REVOCATION**

### **ARTICLE SEPTANTE-TROIS – Révocation – Délégation- Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (art. 3.89, §7 du Code civil). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Conformément à l'article 3.89, §7 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires peut, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire par une décision motivée, lorsque par exemple, il existe un conflit d'intérêt avec le syndic en place. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

### **ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - Responsabilité du syndic**

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

### **ARTICLE SEPTANTE-CINQ - Démission – Fin de sa mission**

Sous réserve de ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

### **ARTICLE SEPTANTE-SIX - Syndic bénévole**

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

## CHAPITRE III – LE CONSEIL DE COPROPRIETE

### **ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Crédation et composition du conseil de copropriété**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.90 du code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs (à définir).

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

### **ARTICLE SEPTANTE-HUIT - Délibération**

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

## **ARTICLE SEPTANTE-NEUF - Mission**

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 3.90 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## CHAPITRE IV

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

#### SECTION III – LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

##### ARTICLE QUATRE-VINGT - Le(s) commissaire(s) aux comptes - art. 3.91 du Code civil

Conformément aux dispositions de l'article 3.91 du Code civil, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire, il devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

L'assemblée générale décidera s'il est rémunéré ou non, et fixera s'il échet sa rémunération.

Missions du commissaire aux comptes :

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 3.89, §5, 15° du Code civil, reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.
- Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions. Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.
- Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

## CHAPITRE I DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

### **Principes :**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Publicité : Conformément à **l'article 3.93 du Code civil** de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

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

5° Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## **SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE**

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Travaux et entretien**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), tous travaux qui touchent à l'harmonie de l'immeuble, seront exécutés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des deux-tiers des voix et sous la surveillance du syndic.

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver au complexe sa tenue de bon soin et entretien.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Aspect et esthétique**

Les propriétaires ou occupants à tous titres d'appartements, ne pourront mettre aux murs extérieurs de leurs locaux privatifs, fenêtres, terrasses ou balcons, aucune enseigne ou publicité, garde-manger, linge ou autres objets apparents de l'extérieur de leurs locaux privatifs.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejoindre sur les étages inférieurs.

L'étendage de linge sera interdit sur les balcons d'appartements ou terrasses d'appartement et tout endroit visible.

## **SECTION II – ORDRE INTERIEUR**

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Usage des parties communes**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit, sauf accord du syndic.

Il est interdit de déposer sur les cours et terrasses des matières pouvant répandre des odeurs.

Il est strictement interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble.

Il ne pourra être fait sur les paliers et dans les couloirs aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures etc... Il ne pourra être procédé à aucun lavage ou étendage de linge ou autre matière dans les parties communes.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Animaux**

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans l'immeuble des chiens, des chats, ou autres animaux de compagnie dont la détention est autorisée par la loi.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble ou de nuisances dans l'immeuble par bruit ou autrement, le syndic ou l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq euros (approbation de l'AG ...) par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux/tiers des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Emménagements et déménagements - Dégâts**

Tout emménagement ou déménagement doit obligatoirement être effectué par élévateur.

Toute dégradation apportée à la cage d'escalier, à l'ascenseur ou autre partie commune sera portée au compte du propriétaire et du locataire qui l'aura occasionnée par un transport interdit ou de quelque manière que ce soit.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Interdictions**

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Il ne peut être établi dans l'immeuble, en dehors du dépôt de mazout nécessaire au chauffage central, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit pas déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

## **SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE**

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Mode d’occupation**

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable**.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteur.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fils et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenu formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – Destination des locaux**

Le complexe est essentiellement affecté à usage de simple habitation, avec, néanmoins, des locaux à vocation commerciale (magasins, bureaux, entrepôts ou autres).

Les biens privatifs pourront aussi être affectés à des bureaux, assureurs, experts en comptabilité ou fiscalité et autres bureaux de ce genre, cabinets de médecins (à l'exclusion des radiologues et spécialistes en maladies vénériennes ou autres maladies contagieuses), cabinets d'avocats, études notariales, bureaux d'architectes, d'ingénieurs, etc.

Il ne pourra être toléré dans les lots privatifs :

- a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;
- b) aucun établissement qui, par le bruit, pourrait nuire aux voisins ;
- c) aucun moteur, à l'exception des moteurs destinés à l'usage ménager et/ou aux activités professionnelles admises dans le complexe ;
- d) aucun professorat de culture physique (sauf au rez-de-chaussée et au sous-sol), de danse, de chant ou de musique instrumentale ;
- e) aucun surpeuplement.

Plusieurs professions de même nature pourront être exercées dans le complexe.

Toute interprétation des présentes dispositions devra se faire par l'assemblée générale des copropriétaires.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – Les baux**

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Il ne pourra être loué de chambre ou appartement en garni.

Des dérogations données sous toutes les garanties nécessaires peuvent cependant être données par le syndic.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille.

L'infraction à cette règle autorise le syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

Les caves et les greniers ne peuvent être loués séparément de l'appartement auquel ils seront attachés, sauf en faveur d'un occupant d'un autre appartement.

### **ARTICLE NONANTE – Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la grille d'entrée ou à la porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée, cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE NONANTE ET UN – Litige**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation,

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté, s'il échoue, devant le juge compétent.

### **ARTICLE NONANTE-DEUX – Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

