

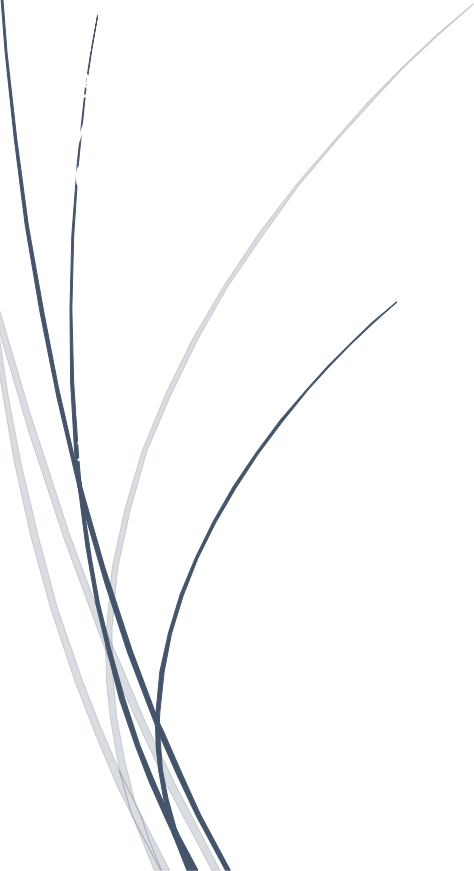


14/03/2022

ACP RESIDENCE BELLENAY RUE DU BELLENAY 66 4040 HERSTAL

N° d'entreprise : 0872 802 733

Adaptation du règlement de copropriété
Et du règlement d'ordre intérieur



STATUTS

**Adaptation
Règlement de copropriété
Règlement d'ordre intérieur
ACP " Résidence Bellenay "
Siège
Rue du Bellenay, 66
4040 HERSTAL
N° d'entreprise : 0872 802 733**

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	P.15
- Mode de calcul des quotes-parts	p.16

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général	p.17
------------------	------

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 1 : Division de l'immeuble	p.17
-------------------------------------------	------

Section I : Parties communes

Article 2 : Composition des parties communes	p.18
-----------------------------------------------------	------

Article 3 : Situation juridique des parties communes	p.18
-------------------------------------------------------------	------

Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes	p.19
--------------------------------------------------------------------------	------

Section II : Parties privatives

Article 5 : Description des parties privatives	p.20
-------------------------------------------------------	------

Article 6 : Distribution intérieure des locaux	p.20
-------------------------------------------------------	------

Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation	p.21
--------------------------------------------------------------------	------

Article 8 : Ouverture dans le mitoyen et les murs de refend	p.22
--------------------------------------------------------------------	------

Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives	p.22
--------------------------------------------------------------------	------

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Section I : Répartition des charges

Article 10 : Principe du caractère forfaitaire	p.24
Article 11 : Description des charges communes	p.24
Article 12 : Consommations individuelles	p.25
Article 13 : Modification de la répartition des charges	p.25
Article 14 : Augmentation des charges	p.26
Article 15 : Responsabilité du fait du bâtiment	p.26
Article 16 : Impôts	p.26
Article 17 : Recettes	p.26

Section II : Entretien et réparations

Article 18 : Généralités	p.27
Article 19 : Catégories de travaux	p.27
Article 20 : Réparations urgentes	p.27
Article 21 : Réparations ou travaux non urgents	p.27
Article 22 : Nettoyage des parties communes	p.28
Article 23 : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique	p.28
Article 24 : Servitudes relatives aux travaux	p.29

Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement

Article 25 : Relevé de compte – Provisions	p.30
Article 26 : Indivision – Usufruit	p.32
Article 27 : Fonds de roulement	p.32
Article 28 : Fonds de réserve	p.32

CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I : Association des copropriétaires

Article 29 : Dénomination – Siège	p.33
Article 30 : Personnalité juridique	p.33
Article 31 : Dissolution – Liquidation	p.33
Article 32 : Patrimoine de l'association	p.34
Article 33 : Objet de l'association	p.34
Article 34 : Solidarité divise des copropriétaires	p.34
Article 35 : Action en justice	p.35

Section II : L'assemblée générale des copropriétaires

Article 36 : Composition	p.38
Article 37 : Pouvoir	p.38
Article 38 : Les assemblées	p.39

Section II : Le syndic

Article 39 : Le statut du syndic	p.39
-----------------------------------------	------

Section III : Le conseil de copropriété

Article 40 : Création et composition	p.39
---------------------------------------------	------

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

Article 41 : Principes	p.41
Article 42 : Primes et Surprimes	p.41
Article 43 : Encaissement des indemnités	p.41
Article 44 : Affectation des indemnités	p.42
Article 45 : Assurances complémentaires	p.44
Article 46 : Assurance civile	p.44
Article 47 : Assurance civil en cas d'accident de travail	p.44
Article 48 : Destruction de l'immeuble vétuste	p.45

CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT

Article 49 : Mutation d'un lot	p.46
---------------------------------------	------

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Exposé général	p.48
------------------	------

CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE

Section I : Organisation matérielle de l'AG

Article 50 : Les assemblées	p.50
Article 51 : Procurations	p.51
Article 52 : Convocations	p.52
Article 53 : L'ordre du jour	p.52
Article 54 : Double quorum	p.53
Article 55 : La présidence – Le bureau	p.53
Article 56 : Feuille ou lits des présences	p.53

Section II : Pouvoir votal de l'AG

Article 57 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité	p.54
Article 58 : Délibération écrite	p.56
Article 59 : Considérations pratiques	p.56
Article 60 : Procès-verbaux – Registre des décisions	p.56
Article 61 : Opposabilité	p.57

CHAPITRE II – LE SYNDIC

Section I : Nomination

Article 62 : Nomination, durée et pouvoir du syndic	p.58
Article 63 : Contrat – Publicité	p.58
Article 64 : Rémunération	p.59

Section II: Pouvoirs

Article 65 : Attributions légales du syndic	p.59
Article 66 : Missions usuelles du syndic	p.60
Article 67 : Les comptes de gestion	p.61

Section III : Révocation

Article 68 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire	p.62
Article 69 : Responsabilité du syndic	p.62
Article 70 : Démission – Fin de mission	p.62
Article 71 : Syndic bénévole	p.62

CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 72 : Création et composition	p.63
Article 73 : Délibération	p.63
Article 74 : Mission	p.64

CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 75 : Le(s) commissaire(s) aux comptes	p.65
------------------------------------------------------	------

CHAPITRE V – DISPOSITIONS D’ORDRE INTERIEUR

Section I : Travaux et entretien

Article 76 : Travaux et entretien	p.66
Article 77 : Aspect et esthétique	p.66

Section II : Ordre intérieur

Article 78 : Usage des parties communes	p.67
Article 79 : Animaux	p.67
Article 80 : Emménagements et déménagements	p.67
Article 81 : Matières dangereuses et insalubres	p.67
Article 82 : Déchets ménagers	p.68
Article 83 : Divers	p.68

Section III : Moralité et tranquillité

Article 84 : Mode d’occupation	p.69
Article 85 : Destination des appartements	p.69
Article 86 : Location	p.70
Article 87 : Publicité	p.70

DISPOSITION GENERALE

Article 88 : Litiges	p.71
Article 89 : Renvoi au Code civil	p.71

STATUTS
ACP " Résidence Bellenay "
Siège
Rue du Bellenay, 66
4040 HERSTAL
 N° d'entreprise : 0872 802 733

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **23 juin 1966** de Maître **André BINOT**, Notaire à la résidence de Vivegnis, transcrits au ...bureau des hypothèques de Liège, le **29 juin 1966** volume numéro ..., organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

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 « Bellenay », a chargé Geoffroy 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, de l'adaptation des statuts de la résidence « Bellenay », dont le siège social est situé à 4040 Herstal, rue du Bellenay, 66.

Qu'il est précisé à l'acte du 23 juin 1966

A comparu

Madame **Arnoldine OLIVIER**, marchande de biens, née à Herstal, le vingt-neuf février mil neuf cent douze, épouse contractuellement séparée de biens, suivant contrat de mariage avenant devant Maître Gaston DENOEL, notaire à Vivegnis, le neuf novembre mil neuf cent trente-huit, de Monsieur Armand-Hubert-Julien BECKERS, entrepreneur, né à Liège, le huit novembre mil neuf cent douze, demeurant à Herstal, rue des Artisans, n° 16.

Que la comparante a exposé :

Qu'elle est propriétaire indivis du bien suivant :

COMMUNE DE HERSTAL

Un terrain sis à Herstal, rue du Bellenay, cadastré section C, numéros 237/H et i/parties, pour une contenance mesurée de : Neuf cent dix-neuf mètres carrés trente-cinq décimètres carrés.

Cette parcelle de terrain est figurée au plan dressé par Monsieur le Géomètre-expert-immobilier **STOCKIS**, de Herstal, en date du vingt-trois juin mil neuf cent soixante-six, sous liseré vert, lequel est déposé à l'acte notarié en qualité d'annexé, après avoir été signé "ne varietur" par la comparante et le notaire instrumentant.

Que la comparante a déclaré vouloir ériger sur le bien prédécrit, un immeuble à appartements multiples, le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer des lots juridiquement distincts susceptibles de mutation.

La résidence est dénommée : « **Bellenay** ».

A cet effet, la comparante a fait dresser par les architectes Messieurs **Jean GERARD et Serge MEDART** de Herstal, les plans de la Résidence BELLENAY, plans qui ont été soumis à l'approbation des services de l'Urbanisme, Ils ont recueilli l'autorisation de bâtir.

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'immeuble 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 soussigné, d'acter sa volonté de placer le bien repris ci-avant sous le régime de la copropriété forcée 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 ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « **appartement** », ou « **studio** », ou « **garage** » 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** (10.000/10.000ièmes) indivis étant rattachées à titre d'accessoires inséparables aux 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^{er} 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 PAR DESTINATION DU PROPRIETAIRE

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 qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, et cætera. ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antenne et cætera.) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives, ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage de lieux.

La comparante déclare constituer, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, conduites, nécessaires à l'exécution et aux achevements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain, sur lequel est érigé le complexe immobilier objet du présent acte de base, pour desservir ce complexe immobilier.

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^{er} 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^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la résidence « **Bellenay** ».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **23 juin 1966** de Maître **André BINOT**, Notaire à la résidence de Vivegnis, transcrit à la conservation des hypothèques de Liège (actuellement : l'administration générale de la documentation patrimoniale), la résidence « Bellenay » 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^{er} du Code civil, « l'association des copropriétaires à Herstal rue de Bellenay 66 » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit à partir du **1^{er} août 1995** 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^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques à Liège en date du 29 juin 1966, 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

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS :

AU SOUS-SOL

A. LES PARTIES COMMUNES :

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les dégagements vers les caves privatives, la cave commune (buanderie) et la caves des compteurs.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Onze caves privatives numérotées aux plans, cave 1A, 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 1C, 2C, 3C, 4C et 5C, destinées à dépendre respectivement des onze appartements résidentiels du rez-de-chaussée et des étages.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le hall d'entrée et de réception, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le passage couvert pour piétons et véhicules, le parking en façade postérieure, ainsi que la cour d'accès aux douze garages privatifs, enfin la pelouse et le chemin d'accès en façade à rue.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Douze garages, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cinquante-cinq/dix-millièmes (55/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

Un appartement-bureau du type A, qui peut être consacré à deux activités distinctes ; vie privée (1 A) et vie professionnelle (2 A)

- **appartement privé (1A)**, il comprendra :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement, vestiaire, placard, chaufferie, lavatory, salle de bains, cuisine, salle de séjour avec coin de feu, deux chambres donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication 1A

b) en copropriété et indivision forcée :

Les huit cent trente/dix-millièmes (830/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

- **Espace bureaux (2A)**, comprendra :

a) en propriété privative et exclusive :

Sas avec placard (compteur, générateur de chauffage et matériel d'entretien) lavatory, salle d'attente, bureau et consultation.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent soixante/dix-millièmes (260/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

AU PREMIER ETAGE.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le palier d'accès, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les cheminées, les gaines d'aération et autres.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements de deux types différents (type B et type C) destinés à la résidence privée.

1. appartement de TYPE B, situé côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement, vestiaire, placard, chaufferie, lavatory, salle de bains, cuisine, salle de séjour avec coin de feu et terrasse en façade principale, trois chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les neuf cent cinquante/dix-millièmes (950/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

2. appartement de TYPE C, situé côté droit en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement vestiaire, petit placard, chaufferie, salle de bains avec WC, cuisine, salle de séjour avec coin de feu, et terrasse en façade principale, deux chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept cent/dix-millièmes (700/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

AU DEUXIEME ETAGE.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le palier d'accès, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les cheminées, les gaines d'aération et autres.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements de deux types différents (type B et type C) destinés à la résidence privée.

1. appartement de TYPE B, situé côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement, vestiaire, placard, chaufferie, lavatory, salle de bains, cuisine, salle de séjour avec coin de feu et terrasse en façade principale, trois chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

les neuf cent cinquante/dix-millièmes (950/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

2. appartement de TYPE C, situé côté droit en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement vestiaire, petit placard, chaufferie, salle de bains avec WC, cuisine, salle de séjour avec coin de feu, et terrasse en façade principale, deux chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept cent/dix-millièmes (700/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

AU TROISIEME ETAGE.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le palier d'accès, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les cheminées, les gaines d'aération et autres.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements de deux types différents (type B et type C) destinés à la résidence privée.

1. appartement de TYPE B, situé côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement, vestiaire, placard, chaufferie, lavatory, salle de bains, cuisine, salle de séjour avec coin de feu et terrasse en façade principale, trois chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

les neuf cent cinquante/dix-millièmes (950/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

2. appartement de TYPE C, situé côté droit en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement vestiaire, petit placard, chaufferie, salle de bains avec WC, cuisine, salle de séjour avec coin de feu, et terrasse en façade principale, deux chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept cent/dix-millièmes (700/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

AU QUATRIEME ETAGE.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le palier d'accès, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les cheminées, les gaines d'aération et autres.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements de deux types différents (type B et type C) destinés à la résidence privée.

1. appartement de TYPE B, situé côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement, vestiaire, placard, chaufferie, lavatory, salle de bains, cuisine, salle de séjour avec coin de feu et terrasse en façade principale, trois chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

les neuf cent cinquante/dix-millièmes (950/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

2. appartement de TYPE C, situé côté droit en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement vestiaire, petit placard, chaufferie, salle de bains avec WC, cuisine, salle de séjour avec coin de feu, et terrasse en façade principale, deux chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept cent/dix-millièmes (700/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

AU CINQUIEME ETAGE.

On y remarque :

A. DES PARTIES COMMUNES :

Le palier d'accès, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, les cheminées, les gaines d'aération et autres.

B. DES PARTIES PRIVATIVES :

Deux appartements de deux types différents (type B et type C) destinés à la résidence privée.

1. appartement de TYPE B, situé côté gauche en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement, vestiaire, placard, chaufferie, lavatory, salle de bains, cuisine, salle de séjour avec coin de feu et terrasse en façade principale, trois chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

les neuf cent cinquante/dix-millièmes (950/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

2. appartement de TYPE C, situé côté droit en regardant l'immeuble, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, dégagement vestiaire, petit placard, chaufferie, salle de bains avec WC, cuisine, salle de séjour avec coin de feu, et terrasse en façade principale, deux chambres à coucher donnant sur façade postérieure, dont une avec terrasse ;

- au sous-sol : la cave portant l'indication de l'appartement duquel elle dépend.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept cent/dix-millièmes (700/10.000) dans les parties communes, y compris le terrain.

SUR LE TOIT

DES PARTIES COMMUNES :

L'escalier, le palier d'accès, le local de la machinerie de l'ascenseur, les cheminées et les gaines d'aération.

TABLEAU DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

Au rez-de-chaussée :

- 12 garages (Chacun 55/10.000)

Soit ensemble :	660/10.000ièmes
-----------------	-----------------

- appartement à titre privée :	830/10.000ièmes
--------------------------------	-----------------

- Espace bureaux :	260/10.000ièmes
--------------------	-----------------

Au premier étage

- appartement de type B :	950/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

- appartement de type C :	700/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

Au deuxième étage

- appartement de type B :	950/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

- appartement de type C :	700/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

Au troisième étage

- appartement de type B :	950/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

- appartement de type C :	700/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

Au quatrième étage

- appartement de type B :	950/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

- appartement de type C :	700/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

Au cinquième étage

- appartement de type B :	950/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

- appartement de type C :	700/10.000ièmes
---------------------------	-----------------

Soit au total : dix mille/dix-millièmes	10.000/10.000ièmes
-----------------------------------------	--------------------

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément à l'article 3.85 du Code civil, 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.

Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun.

1. SOL ET SOUS-SOL

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins.

2. GROS MURS

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus stable. Il est commun.

3. MURS INTERIEURS SEPARANT DES LOTS PRIVATIFS

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

4. MURS EXTERIEURS SEPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. MURS INTERIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

6. MURS (REVETEMENTS ET ENDUITS)

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

7. PLAFONDS ET PLANCHERS – GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds, ainsi que des terrasses est un élément commun.

8. PLAFONDS ET PLANCHERS – REVETEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. CHEMINEE

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs.

10. TOIT

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

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

11. FACADES

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtre et de portes-fenêtres.

12. ESCALIER

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier », non seulement les marches en pierre, granito ou autres, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupole) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier. Il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. CANALISATIONS -RACCORDEMENTS GENERAUX

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont des parties communes.

Fout exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

14. ELECTRICITE – TELEDISTRIBUTION – ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques...) desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-

chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelle et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

15. LOCAUX A USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

16. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont commun à l'exception des revêtements (carrelage...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage.

Toutefois les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en personne prudente et raisonnable. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. JARDIN

Les jardins entourant l'immeuble sont communs.

18. ASCENSEUR

L'ascenseur est en élément commun.

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine que le moteur en ce compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. CHAUFFAGE CENTRAL

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

20. PRESOMPTION

Dans le silence ou en cas de 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.

21. MURS DE CLÔTURE

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

22. PARTIES PRIVATIVES

Son parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle-de-bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

23. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et les persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

24. PORTES PALIERES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relative à l'harmonie de leur face extérieure.

25. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

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, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

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** », « **cave** » et « **garage** ».

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.

SECTION I : PARTIES COMMUNES

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 parties communes à l'ensemble de l'immeuble, la totalité du sol servant d'assise, et d'une superficie de neuf cent dix-neuf mètres carrés, trente-cinq décimètres carrés (919m² 35dm²) ainsi que :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façades, de pignons et de refend, les toitures, le hall d'entrée, les accès à la cage d'escalier et à la cage d'ascenseur, la dite cage, la cave commune et la cave des compteurs, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des WC, les gaines de cheminées et d'aération, le passage couvert, le parking en façade postérieure, la cour d'accès aux garages, la pelouse et le chemin d'accès en façade à rue, et sous les locaux d'usage général.

2) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

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 halls, les escaliers, les paliers, les couloirs ou les parties communes en général ;

Le fait d'exécuter des travaux ménagers dans les parties communes, tel que brosser ou battre des tapis, de la literie et des vêtements, pendre du linge, nettoyer des meubles ou des appareils, brosser des souliers, pendre de la lessive à la façade avant.

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.

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.

En outre, 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.

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de cette propriété à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les planchers, parquets et revêtements, les portes toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations intérieures, sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, les cours privatives et terrasses, là où il en existe, et en résumé ,tout ce qui forme l'intérieur des propriétés privatives et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

La cave destinée à chacun des appartements des étages est propriété privée. Chacune quotité particulière n'est attribuée aux caves privatives, lesquelles dépendent de l'appartement auquel elles sont jointes et en font partie intégrante.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement par ces aliénations ou échanges dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

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.

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 propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Entre vingt-deux heures et sept heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

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 appartement ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées séparément par plusieurs ménages, 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^{er}, 2°, 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 en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la **majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés**.

Il en sera ainsi notamment des hall et entrée, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, du style et de la teinte de la peinture des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, des garde-corps, des balcons et balconnets des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue du Bellenay et cela même en ce qui concerne la peinture.

b) Destination des locaux

Les appartements doivent être uniquement réservé à la résidence privée, sous réserve des dispositions relatives à l'appartement du rez-de-chaussée et de l'appartement du quatrième étage Type B (Voir ROI).

c) Téléphonie

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F, ou de Télévision dans les limites fixées par l'article quatorze ci-dessus : Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article quinze seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

d) Location

Les appartements ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables.

Les baux doivent obliger le locataire à se conformer aux dispositions de l'acte de base en vigueur et du procès-verbal de l'assemblée générale (Voir ROI).

e) Animaux

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou leurs ayants-droits, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourrait causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le

gérant a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble ou le repos de ses habitants.

f) Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur le bâtiment, et sur les balcons. Cette interdiction ne s'applique pas à l'occupant qui est autorisé à appliquer une publicité, même en éclairant également les murs et façades mitoyens. Seules les pancartes habituelles indiquant qu'une propriété est à louer ou à vendre sont autorisées.

Ces affiches, dont la taille ne peut excéder la surface habituelle, ne peuvent être apposées que sur les fenêtres de la propriété privée concernée.

L'interdiction de publicité s'applique également en vue de la vente d'un lot privatif.

Il est permis d'apposer une plaque sur la porte d'entrée de toute propriété privée mentionnant le nom et la profession de la personne concernée.

Une plaque peut également être apposée à l'entrée générale selon le modèle à déterminer par l'assemblée générale. Cette plaque mentionne le nom, la profession, les heures de visite de la personne concernée ainsi que le numéro de la propriété privée

g) Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

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 a un **caractère forfaitaire**, sauf les exceptions reprises dans le présent règlement.

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** incombant à tous les copropriétaires :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes 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'entretien de la toiture, du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) l'électricité, le gaz et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- j) les charges salariales du personnel d'entretien ou de la société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
- k) 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 pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

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 de gaz, d'électricité, d'eau courante, de calories pour le chauffage central, d'énergie quelconque et autres sont payées par chaque copropriétaire.

Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque appartement ou garage pour chacune de ces consommations et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers copropriétaires soit aux sociétés productives soit au syndic, selon le cas.

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence suffisamment de radiateurs ouverts.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs appartements pour maintenir une humidité ambiante et éviter ainsi le travail excessif des menuiseries, dû à l'assèchement de l'air.

ARTICLE TREIZE – 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 devra être approuvé 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 devront s'effectuer sans intérêts 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 sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

ARTICLE QUATORZE – Charges dues au fait d'un copropriétaire

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

Les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par un copropriétaire ou son locataire ou occupant sera à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

ARTICLE QUINZE – Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 de l'ancien 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 SEIZE – 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 quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE DIX-SEPT – 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 DIX-HUIT - 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^{er}, 1°, c du code civil), l'assemblée générale décide 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, sauf les actes visés à l'article 3.89 §5 2°, à savoir les actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Que ce montant a été fixé au-delà de euros (Décision AGO du)

ARTICLE DIX-NEUF - 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-dessous, 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 - 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 privés.

ARTICLE VINGT ET UN - 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-DEUX – Nettoyage des parties communes

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

Le syndic de la Résidence assure l'engagement la surveillance et le congédiement de la femme d'ouvrage et du jardinier, règle leur attribution et mis-sion. Il répartit ces charges communes entre les propriétaires intéressés.

ARTICLE VINGT-TROIS – 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'optimiser 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 (article 3.82, § 2 du Code civil).

ARTICLE VINGT-QUATRE – Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier octobre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées par l'assemblée générale

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-CINQ – 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 devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal majoré de trois pour cent l'an, nets d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil.

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 défaillants 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 défaillant.

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 **1/01 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-SIX – 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 VINGT-SEPT – 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.

Le syndic se charge de réclamer cette provision à chaque propriétaire d'un lot privatif.

ARTICLE VINGT-HUIT – 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 VINGT-NEUF - 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 copropriétaires à Herstal, rue du Bellenay 66** ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 4040 Herstal, rue du Bellenay, 66.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0872 802 733.

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

ARTICLE TRENTE - 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.

La transcription a eu lieu le **29 juin 1966**, à l'administration générale de la documentation patrimoniale.

L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1^{er} août 1995 dès 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^{er} 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 ET UN - Dissolution – Liquidation

a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. 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, détermine le mode de liquidation et 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 et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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-DEUX - 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-TROIS - Objet

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE - 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 chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes et 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-CINQ - 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 3.86, § 3 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 au moins 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, §5, 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 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 des modifications apportées à l'immeuble ;
- Le mode de répartition des charges si celui-ci 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 (article 3.92 § 7 1° et 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 3.92, §3, 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 (article 3.92 § 2 du Code civil)

E) Les dépens

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 (article 3.92 § 9 du Code civil)

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-SIX - 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.

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 (article 3.87, §1^{er} du Code civil).

L'assemblée générale 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.

ARTICLE TRENTE-SEPT - 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.

ARTICLE TRENTE-HUIT – 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 TRENTE-NEUF – 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 (article 3.89 § 1 du Code civil).

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 – Création 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 (article 90 § 1^{er} du Code civil). 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 (article 3.90 § 1^{er} du code civil).

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 1^{er} (article 3.90 § 2 du Code civil).

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 (article 3.90 § 3 du Code civil).

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.

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 son 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 ET UN – De la responsabilité en général – Principes

L'assurance, tant des biens communs que des biens privés, à l'exception du mobilier, sera faite auprès de la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre les dégâts d'incendie, de foudre et d'explosion causés par l'électricité, les dégâts des eaux, l'éventuel recours contre les tiers, les dangers de la responsabilité civile, tout cela pour des montants à indiquer par l'assemblée générale. Le syndic prend toutes les mesures nécessaires à cette fin. Il verse les primes au titre des charges communes, qui sont à la charge des copropriétaires, au prorata des coefficients de copropriété.

Les copropriétaires coopéreront, sur demande, à la souscription de ces assurances et à la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic signera de plein droit et sans avoir à procéder à une mise en demeure valablement ceux-ci à leur place.

Chaque copropriétaire a droit à une copie des polices d'assurance

ARTICLE QUARANTE-DEUX – Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie, ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - 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, courent 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-QUATRE – 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 nonante 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 nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure.

L'utilisation de ces indemnités sera régie comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de nonante 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 90 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 des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale. 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 90 pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

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 48 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'adjoindre 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 un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêt au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du principal.

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 QUARANTE-CINQ - 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, estimeraient 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 QUARANTE-SIX - Responsabilité civile

Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Cette assurance couvrira également les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages, l'appartement et les garages du rez-de-chaussée d'intervenant pas dans ces charges.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - Responsabilité civile en cas d'accident de travail

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents de travail pouvant survenir en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque.

Elle sera contractée par tous les propriétaires et fera partie des charges communes.

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du Code Civil) chacun des copropriétaires étant considérés comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - 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 3.88, § 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 (art. 3.88 § 3, 4^{ème} alinéa du Code civil).

Lorsque l'unanimité de tous les copropriétaires n'est pas atteinte pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie dans 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 (art. 3.88 § 4 du Code civil).

CHAPITRE V **MUTATION D'UN LOT**

ARTICLE QUARANTE-NEUF - 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 (art. 3.85 § 3 du Code civil) :

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 § 3 du Code civil :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic 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. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour se faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

- 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 4 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;

- 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 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.

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 – 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 annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **deuxième quinzaine du mois de mai** 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^{er}, 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 ET UN - 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-avant. 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-DEUX - 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^{er}/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 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 3 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-TROIS - 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-QUATRE - Double quorum

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

Conformément à l'article 3.87, §5 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 3.88 § 4 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – 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 CINQUANTE-SIX – 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 CINQUANTE-SEPT - 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'égalise 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 3.89, § 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

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^{er} 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 CINQUANTE-HUIT - 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 CINQUANTE-NEUF - 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 – 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 (article 3.87 § 10 du Code civil)

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 ET UN – 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

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-DEUX – 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^{er} du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-TROIS – 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** (article 3.89 § 1 alinéa 2 du Code civil).

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 (article 3.89 § 2 alinéa 1 du Code Civil).

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 3.89 § 2 alinéa 2 et 3 du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - 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 SOIXANTE-CINQ – 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'affectation 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 une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association 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 SOIXANTE-SIX – 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 SOIXANTE-SEPT – 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 SOIXANTE-HUIT – 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 SOIXANTE-NEUF - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §6 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 SEPTANTEF - 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 ET UN - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre 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-DEUX – Création 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.

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 son 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-TROIS - 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-QUATRE - 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 SEPTANTE-CINQ - 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 V

DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

ARTICLE SEPTANTE-SIX – Travaux et entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-caps, et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et des terrasses, prend toutes mesures et décisions do tous travaux à cet effet.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Aspect et esthétique

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres soit aux terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Les rideaux obligatoirement de même teinte seront posés aux fenêtres. Ils seront d'un modèle unique, modèle qui devra être strictement respecté. Ils seront de teinte dominante blanche.

Ils couvriront toute la surface des baies vitrées, exception faite pour les portes de cuisine.

SECTION II – ORDRE INTERIEUR

ARTICLE SEPTANTE-HUIT – Usage des parties communes

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements doivent être maintenus libres en tout temps, il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants et autres véhicules.

Les tapis et carpettes ne peuvent être ni battus ni secoués. Les occupants doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne peut jamais être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossages de tapis, les, literie, habits, meubles, cirages de chaussures.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur, ou autrement, cette tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité.

Dans le cas où cette tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée pourra entraîner pour le contrevenant le paiement de dommages et intérêts, sans préjudice de toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

ARTICLE QUATRE-VINGT – Emménagement et déménagement - Dégâts

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur au moyen des crochets de levage ad hoc. L'accès à la toiture pour ces emménagements et déménagements devra être demandé trois jours à l'avance au syndic.

Toutes dégradations commises à la toiture ou d'autres parties de l'immeuble, au cours des déménagements seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

L'intéressé devra également supporter sur simple demande adressée par le syndic avec pièces justificatives le coût des dégâts commis.

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Déchets ménagers

Les ordures seront mises dans des conteneurs imposés par la commune et à défaut par l'assemblée générale; ces conteneurs seront déposés sur le trottoir la veille des jours d'enlèvement des immondices. Il en sera de même pour les excréments des animaux, qui seront préalablement soigneusement emballés et mis sous sacs en plastique bien fermés.

Les papiers et les vidanges en verre seront déposés dans des emballages ad-hoc sur le trottoir pour leur enlèvement.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Divers

Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie.

SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Mode d’occupation

Les copropriétaires ou leurs ayants droit doivent toujours occuper la maison bourgeoisement et honnêtement et en jouir en personne prudente et raisonnable.

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par eux, leurs proches, domestiques ou animaux.

Il est interdit de faire des bruits anormaux ou d'utiliser des machines ou des outils de toute nature qui pourraient endommager l'immeuble ou causer des nuisances aux autres résidents ou voisins. L'utilisation de moteurs électriques pour les appareils ménagers ou pour le chauffage est autorisée.

Les appareils électriques doivent être exempts d'interférences afin de ne pas gêner notre réception de la radio et de la télévision.

La radio, la télévision ou tout autre appareil musical doivent être disposés de manière à ne pas gêner les résidents des autres propriétés privées. De onze heures du soir à sept heures du matin, toute musique et tout bruit sont totalement interdits.

Les ascenseurs sont interdits aux enfants de moins de quatorze ans qui viennent d'être accompagnés.

Les réglementations pouvant être appliquées dans l'ascenseur sont obligatoires pour tous les utilisateurs. A cet égard, chacun est responsable du comportement de ses visiteurs, locataires, employés ou fournisseurs.

Les automobilistes ne sont autorisés à utiliser que le stock de carburant normal qui se trouve dans leur voiture ; ils ne sont pas autorisés à utiliser des signaux sonores dans le bâtiment, ni à faire tourner leur moteur au ralenti sous aucun prétexte.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre pour répandre de l'huile sur le sol ou provoquer de la fumée.

Les voitures doivent être conduites la nuit en prenant soin de ne pas troubler la tranquillité des personnes impliquées dans le bâtiment.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Destination des locaux

A l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée, l'immeuble est destiné à servir de " résidence privée".

En outre, il est prévu expressément une dérogation partielle pour l'appartement du TYPE B, du quatrième étage, qui pourra être accessoirement destiné à l'usage de bureau pour profession libérale, en même temps qu'à l'usage résidentiel (Voir ROI).

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble;

- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

- aucun établissement commercial ou industriel de quelque nature que ce soit.

- aucun établissement, qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins

et aux copropriétaires.

- aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions exercées dans l'appartement du rez-de-chaussée ; Ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite.
- aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meubles.
- aucune réunion publique, aucun débit de boissons.
- aucun bureau de perception ou d'imposition aucun, consulat.
- aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage.
- aucun professorat de chant, d'instrument de musique, ou de danse.
- aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

L'appartement du rez-de-chaussée peut être occupé par des bureaux ou des titulaires de professions libérales.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Location

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic à chaque changement de locataire.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des copropriétaires.

Les baux d'appartements d'étages consentis par les propriétaires d'appartements d'étage devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre des dispositions du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale et à la bonne tenue.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires, qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requise et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Ils devront remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété et imposer à leurs locataires les obligations résultant pour tout occupant du règlement de copropriété et des décisions prises valablement par l'assemblée des copropriétaires.

Par les présentes, mandat est donné au syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation de la charge de l'immeuble par son locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur le bâtiment, et sur les balcons. Cette interdiction ne s'applique pas à l'occupant qui est autorisé à appliquer une publicité, même en éclairant également les murs et façades mitoyens.

Seules les pancartes habituelles indiquant qu'une propriété est à louer ou à vendre sont autorisées.

Ces affiches, dont la taille ne peut excéder la surface habituelle, ne peuvent être apposées que sur les fenêtres de la propriété privée concernée.

L'interdiction de publicité s'applique également en vue de la vente d'un lot privatif.

Il est permis d'apposer une plaque sur la porte d'entrée de toute propriété privée mentionnant le nom et la profession de la personne concernée.

Une plaque peut également être apposée à l'entrée générale selon le modèle à déterminer par l'assemblée générale. Cette plaque mentionne le nom, la profession, les heures de visite de la personne concernée ainsi que le numéro de la propriété privée

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – 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 échet, devant le juge compétent.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – 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 remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.