

REP. 225/5264

2024-0258/001-EJ

ACTE DE BASE

**L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES de  
la RESIDENCE « BELVEDERE »  
ayant son siège à 4053 Embourg, Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 3  
Numéro d'entreprise : 0887.183.774**

premier feuillet

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,  
Le vingt-cinq avril,  
Devant Maître **Lionel DUBUISSON**, notaire à Liège (deuxième canton),

**L'association des copropriétaires du complexe immobilier dénommé « BELVEDERE »**, ayant son siège à 4053 Embourg, Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 3 (BCE : 0887.183.774), ici représentée par la société anonyme « GROUPE ADK », en abrégé « ADK », ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories 2, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0417.254.111, elle-même représentée par Madame HENRY Gaëlle Marise Philippe, domiciliée à 4130 Esneux, Rue Grandfossé, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Philippe LABE à Liège le 17 décembre 2013, dont une expédition est restée annexée à un acte reçu par le notaire Lionel DUBUISSON, le 28 février 2023, transcrit au bureau de sécurité juridique de Liège 2 le 2 mars suivant sous la référence 36-T-02/03/023-01893, Nommé en qualité de syndic pour une durée d'un an, aux termes de l'assemblée générale tenue le 20 février 2024, dont un extrait est ci-annexé.



*[Handwritten signature]*

**EXPOSE PREALABLE**

Le comparant, qualitate qua, nous déclare :

1° Que par suite de l'acte de base dressé par le notaire Emile LABE, à Liège, le 20 octobre 1994, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 9 novembre suivant, sous la référence 36-72-6485-25, modifié aux termes d'un acte reçu par le même notaire, le 25 janvier 1995, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le 3 février 1995, sous la référence 36-72-6558-16, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

Anciennement dénommé comme suit :

**« COMMUNE DE CHAUDFONTAINE – Troisième division »**

*Un terrain sis Avenue Albert Premier, cadastré section A partie des numéros 3F2 et 4H pour une superficie restante de quatre mille trente-neuf mètres carrés (4.039 m<sup>2</sup>) (soit la différence entre la superficie cadastrale d'origine de*

*huit mille quatre cent cinq mètres carrés (8.405 m<sup>2</sup>) et la propriété vendue à Monsieur et Madame DUMONT-RUWET, d'une superficie de quatre mille trois cent soixante-six mètres carrés (4.366 m<sup>2</sup>), selon plan resté annexé à l'acte reçu par le notaire Cordier à Liège le trente août mil neuf cent nonante quatre).*

**COMMUNE DE CHAUFONTAINE – Troisième division**

*Un terrain sis Voie de Liège (rue général Jacques d'après cadastre) cadastré section A n°3E2 pour deux mille quatre cent cinquante-quatre mètres carrés. »*  
Actuellement cadastré d'après un extrait de matrice cadastrale ne remontant pas à plus d'un an à dater des présentes :

**Commune de Chaudfontaine – 3<sup>ème</sup> division - Embourg**

Un ensemble immobilier sis Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 3, cadastré section A, numéro 0003W2P0000 pour une contenance de six mille quatre cent soixante-neuf centiares (6469ca).

Il est ici précisé que la parcelle suivante est enclavée car elle se situe au sein de la parcelle 0003W2P000 dont question ci-avant :

**Commune de Chaudfontaine – 3<sup>ème</sup> division - Embourg**

Un immeuble sis Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 3+, cadastré section A, numéro 0003X2P0000 pour une contenance de vingt-quatre centiares (24ca).

2° Qu'aux termes de l'assemblée générale ordinaire tenue le 28 février 2019, il a été décidé de mettre en conformité l'acte de base avec les lois du 2 juin 2010 publiée au Moniteur Belge le 28 juin 2010, entrée en vigueur le 01 septembre 2010, du 15 mai 2012, publiée au Moniteur belge du 08 juin suivant, entrée en vigueur le 18 juin 2012 et du 18 juin 2018, publiée au Moniteur belge du 2 juillet suivant, entrée en vigueur le 1er janvier 2019.

3° Qu'aux termes de ladite assemblée générale ordinaire, il a été fait choix des notaires Catherine JADIN et Lionel DUBUISSON pour faire déposer par le syndic au rang des minutes, l'acte de base adapté en vue de sa transcription hypothécaire.

4° Que le projet de l'annexe au présent acte étant l'acte de base coordonné et adapté aux lois prévatées, et aux lois du 31 juillet 2020, publiée au Moniteur belge du 07 août suivant, entrée en vigueur le 17 août 2020, et du 20 décembre 2020, publiée au Moniteur belge du 24 décembre suivant, entrée en vigueur le 24 décembre 2020, a été soumis en projet à l'assemblée générale, qui l'a approuvé aux termes de sa séance tenue le 20 février 2024 et a mandaté le syndic pour la signature de l'acte.

Il est ici fait observer que les modifications apportées par la loi du 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, ont été insérées après la décision de l'assemblée générale. Le syndic déclare avoir parfaite connaissance de cet état de fait et déclare l'approuver pour le compte de l'association des copropriétaires étant

donné que ces modifications s'imposent aux copropriétaires et remplacent d'office les dispositions des statuts contraires à la loi en vigueur. Les dispositions temporaires anti-covid n'ont pas été insérées dans les statuts.

Par suite de ce qui précède, le comparant, *qualitate qua*, nous a requis d'acter ce qui suit :

**Dépôt au rang des minutes de l'acte de base coordonné :**

Voulant qu'au moyen des présentes, l'acte de base coordonné et adapté aux dispositions impératives des lois prévatées, acquière tous les effets d'un acte authentique et qu'il en soit délivré toutes expéditions et extraits nécessaires, le comparant a présentement déposé entre les mains du notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, l'acte de base, le règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur prévatés, coordonnés et adaptés auxdites lois impératives.

Cette coordination comprend un cahier de septante-quatre (74) pages de format A4, dont la première est intitulée « *ACP RESIDENCE LE BELVEDERE - Avenue Albert 1er, 3 - 4053 EMBOURG - N° d'entreprise : 0887.183.774* » et la dernière se termine par les mots « *Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.*

*Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur. »*

D'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 février 2024, dont une copie certifiée conforme audit procès-verbal est annexée aux présentes, il ressort que :

« **b). Adaptation des statuts de la copropriété – présentation du projet**

*Le projet des nouveaux statuts étaient consultable sur le site ADK.*

*L'assemblée valide le projet d'acte de base déposé sur le site.*

*L'assemblée donne mandat au syndic et au notaire Dubuisson pour la signature de la mise en conformité.*

<b><i>Q présentes/représentées</i></b>	<b><i>En accord avec la proposition</i></b>	<b><i>Contre la proposition</i></b>	<b><i>Abstention</i></b>
<b><i>8221</i></b>	<b><i>8221</i></b>		

»

Le syndic certifie que les statuts de copropriété coordonnés et adaptés auxdites lois ci-annexés sont ceux qui ont été adoptés littéralement par l'association des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale prévatée.

**Il est ici précisé** que les statuts de copropriété votés par l'assemblée générale du 20 février 2024 dont question ci-dessus omettaient de reprendre les termes de l'acte de base modificatif reçu par Maître Emile LABE, notaire à Liège, du 25 janvier 1995, plus amplement décrit ci-dessus. Dès lors que le fond des

deuxième et dernier  
feuillet



M

statuts n'était pas modifié par les précisions apportées par cet acte de base modificatif, le syndic a, pour le compte des copropriétaires, expressément marqué son accord pour que le notaire soussigné ajoute aux statuts les précisions dudit acte de base modificatif. Le syndic a expressément prié le notaire soussigné de recevoir le présent acte sans nouvelle décision d'assemblée générale validant lesdites précisions.

Ceci est d'ailleurs confirmé aux termes du mail reçu le 25 avril 2025, qui indique ceci : « *Je vous confirme que l'acte peut être signé puisque l'acte modificatif de 1995 ne concerne que le changement de constructeur de l'immeuble.* »

Cet acte de base est signé « ne varietur » par le comparant et le notaire.

La liste des copropriétaires est annexée aux présentes.

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **Loi**

Toutes les stipulations de l'acte de base initial, non modifiées par le présent acte restent d'application.

Toute clause contraire à la loi est censée non écrite.

La nullité d'une clause n'entraîne pas la nullité des autres.

#### **Transcription**

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

#### **Droit d'écriture**

Cent Euros – perçus par le notaire – Dont quittance.

#### **Opposition d'intérêts – Engagements disproportionnés**

Le comparant reconnaît que le notaire a attiré son attention en temps utile sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements manifestement disproportionnés est constatée.

#### **DONT ACTE**

Fait et passé au siège social de la SA ADK, à 4020 Liège, rue des Fories 2.

Date que dessus.

Après lecture intégrale du présent acte et partielle de son annexe, et après que tous commentaires aient été donnés par le notaire, ce que le comparant reconnaît, ce dernier a signé le présent acte et son annexe, avec Nous, notaire.

«ClT\_Titre» «ClT\_Nom»  
«ClT\_Nomcpl»  
«ClT\_Adresse» / «ClT\_boite»  
«ClT\_CodePost» «ClT\_Localite»  
«ClT\_Pays»

«ClT\_Texte»

**Association des copropriétaires de la résidence  
BELVEDERE A.C.P., av. Albert 1er 3 à 4053 EMBOURG  
Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 février 2024**

Sont présents ou valablement représentés : 9 propriétaires sur un total de 11.

soit : 8.221 quotités sur un total de 10.000

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

*En vertu de l'article 3.87 § 7, 8 et 10 du Code Civil :*

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations de vote ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des voix dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues au moment du vote et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus.

La minute signée des résultats des votes par les propriétaires au terme de l'assemblée et la liste de présences sont déposées au siège de la gerance.

**Préambule :** Monsieur DUQUENNE présente aux propriétaires Monsieur DORTU qui sera amené à le remplacer à la suite de son départ à la pension en décembre 2024. Celui-ci remercie les copropriétaires pour la collaboration et pour la convivialité des relations qui ont toujours été constantes pendant ces années.

Il est précisé que Madame SIMON, dont vous trouverez les coordonnées ci-après, reste assistante de cette résidence et disponible.

[simon@adksyndic.com](mailto:simon@adksyndic.com) – 04/220.70.72

La séance est ouverte à 17h10

**Procès-verbal**

**Copropriété BELVEDERE A.C.P. - n° entr. : 0.887.183.774 c/o ADK SYNDIC sa**

**Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège**

RPM Liège n° Entr. 417.254.111 - Agée I.P.L n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles - Contrat n° 730.390.160

Résumé des discussions et décisions prises

**1. Constitution du bureau** (Art. 3.87 § 5)

(10.000 Q concernées)

Président : Mme Robinet  
Secrétaire : Mme Goffart  
Le syndic rédige le procès-verbal.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

**2. Rapport du conseil de copropriété - Etat des fournitures régulières**

(Art. 3.90 § 4 et Art. 3.89 § 5 – 12°)

Les faits marquants de l'exercice écoulé sont passés en revue.

En ce qui concerne les postes « énergies », ADK s'est attelé à la mise en place d'un nouveau contrat cadre afin de faire bénéficier la copropriété des meilleurs prix possibles.

Après exploration du marché et mise en concurrence, contrat a été souscrit avec TotalEnergies en date du 14/07/2023 ; ils assureront donc à nouveau la fourniture tant en gaz qu'en électricité pour 2024, comme ce fut le cas en 2023 sur base du marché qu'ils avaient alors remporté (et du précédent contrat signé le 20/11/2022)

Pour 2023, le contrat a été conclu en prix variables, compte tenu des conditions volatiles des marchés. Pour 2024, le contrat reste basé sur un prix variable mais est assorti d'une possibilité de « CLICS » en fonction de l'évolution du marché.

Point sur le contrat d'assurance :

Assurance Incendie : police N° 200 739 731 F – Courtier : RENSONNET  
Compagnie : VIVIUM – Franchise DE : légale

Le syndic précise qu'aucun autre changement notable n'est à signaler.

L'assemblée en prend acte.

**3. Mise en conformité de la copropriété**

(10.000 Q concernées)

**a) Obligations légales – point de la situation / décision :**

- Conformité électrique des communs :  
Le rapport de conformité est valable jusqu'au 11/07/2027.
- Matériel incendie :  
Conformément à la législation, le matériel est entretenu et contrôlé annuellement
  - Extincteurs (Business Fire) : Validité de l'entretien : 07/03/2024
  - Eclairage secours (Crahay) : Validité de l'entretien : 08/03/2024
  - Portes RF : un contrat de contrôle annuel des portes RF doit être souscrit auprès d'une société compétente à la matière. Le contrat cadre négocié par ADK est de 10€/porte hors tva et déplacement. Si nécessaire : réglage 30€ htva/porte, nouvelle quincaillerie de 35€ à 49€ htva, nouveau ferme porte 154€ htva)
 Les propriétaires marquent leur accord pour que les interventions nécessaires soient effectuées dans la foulée afin d'éviter des frais complémentaires.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

Les propriétaires signalent que des réglages sont à prévoir sur les portes entre le rez-de-chaussée et les caves.

- **Ascenseur :**  
La prochaine analyse de risque devra être effectuée en 2036.  
La dernière analyse de risques a été effectuée le 05/05/2021.  
Attestation de régularisation : le 23/10/2019 pour AR 2006.  
Lux paliers : en ordre
- **Pompiers / Mise en Conformité Incendie (MCI):**  
À l'heure actuelle, il n'y a pas de rapport pompiers pour la résidence.
- **Pas d'obligation d'entretien des portes RF privatives (mail BTV)**  
Il est précisé que des travaux de mise en conformité selon le règlement de police ne garantissent pas qu'en cas de contrôle de la résidence par les pompiers, ceux-ci n'exigeraient pas des travaux complémentaires.  
Le syndic est mandaté pour effectuer ces mises en conformité.

b) **Adaptation des statuts de la copropriété : présentation du projet**

Le projet des nouveaux statuts étaient consultable sur le site ADK.

L'assemblée valide le projet d'acte de base déposé sur le site.

L'assemblée donne mandat au syndic et au notaire Dubuisson pour la signature de la mise en conformité.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

c) **Mise en conformité de l'ascenseur : point de la situation**

La mise en conformité de l'ascenseur a été réalisée. La société Kone a déjà envoyé ses factures. Actuellement, le syndic n'a pas encore reçu l'attestation de régularisation.

4. **Approbation des comptes et bilan de l'exercice 2023 – rapport du commissaire aux comptes – état des éventuels contentieux et sinistres communs** *(10.000 Q concernées)*  
*(Art. 3.89 § 5 – 15°)*

A la date de clôture des comptes au 31/12/2023, le total des charges s'est élevé à 33.643,51€ contre 28.995,23€ l'exercice précédent.

Le syndic précise que la différence des charges entre les deux exercices résulte de l'augmentation générale des prix, notamment de l'électricité.

Les fonds propres de la copropriété se composent d'un :

- Fonds de réserve « Immeuble » : 11.220,55€
- Fonds de réserve « Résidence » : 27.450,85€

Il est également procédé à l'examen des différents comptes du bilan de clôture.

Il n'y a aucun contentieux et aucun sinistre commun.

Mme Robinet et M. Schroeder confirment avoir procédé à la vérification des comptes et n'avoir aucune remarque particulière à formuler.

L'Assemblée approuve les comptes.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

**5. Décharge**

(10.000 Q concernées)

L'Assemblée décharge : le syndic - le commissaire aux comptes - le conseil de copropriété pour leurs missions respectives au cours de l'exercice écoulé.

Chaque vote recueillant le même suffrage.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

**6. Placement de bornes de recharge pour les véhicules électriques**

(902 Q concernées)

La question du placement de solutions de recharge de véhicules électriques est débattue.

À l'heure actuelle, selon les dernières informations recueillies auprès des services de sécurité et d'incendie, aucune installation ne peut être réalisée à l'intérieur des bâtiments.

En effet, les pompiers sont réticents car ils ne savent maîtriser un incendie de voiture électrique qu'en l'immergeant dans un caisson étanche volumineux, majoritairement impossible à introduire dans les garages de copropriétés.

Il semble raisonnable de penser qu'une législation spécifique devra intervenir en la matière mais, dans l'intervalle aucune suite favorable ne peut être allouée aux sollicitations d'installation de bornes de recharge dans une perspective sécuritaire.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
738		738	

Noms des votants « contre »

ERHARDT-HAESBROECK, FALISE-HOSAY, GOFFART, KOBBS, PIETTE, PITANCE, ROBINET, SCHROEDER, SANTERRE-GALLOY

A l'heure actuelle, les propriétaires ne sont pas favorables à l'installation de bornes de recharge dans les garages. Il est demandé au syndic d'interroger les pompiers

**7. Modification du système de financement de la copropriété**

(10.000 Q concernées)

Actuellement, les propriétaires versent spontanément des provisions sans appels émis du syndic.

Il est proposé de modifier ce système pour un système de budget validé par l'AG et appelé trimestriellement par le syndic.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221		8221	

Noms des votants « contre »

ERHARDT-HAESBROECK, FALISE-HOSAY, GOFFART, KOBBS, PIETTE, PITANCE, ROBINET, SCHROEDER, SANTERRE-GALLOY

Les copropriétaires refusent de passer au système recommandé par le syndic et imposé par la loi. Néanmoins, les copropriétaires s'engagent à augmenter leurs versements anticipatifs.

**8. Fixation des budgets de l'exercice à venir :****a) Fonds roulement (charges courantes) :**

(10.000 Q concernées)

- Fixation du fonds de roulement à 35.000,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

- b) Fonds de réserve « immeuble » : (10.000 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « immeuble » à 990,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

- c) Fonds de réserve « résidence » : (8.268 Q concernées)

Fixation du fonds de réserve « résidence » à 510,00 €.

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

9. Elections et/ou réélections statutaires (10.000 Q concernées)

- a) Conseil de copropriété (1 an) :

Mme Robinet et M. Bleret

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

- b) Commissaire aux comptes (1 an) :

Mme Robinet et M. Schroeder

Chaque membre est désigné par un vote individuel avec un résultat identique (repris ci-dessous).

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		


- c) Syndic

La s.a. ADK SYNDIC, représentée par son administrateur délégué, Monsieur J. Aendekerk, est réélue moyennant des honoraires de base inchangés, hormis l'indexation, pour une durée de 1 an, soit jusqu'à l'assemblée ordinaire de 2025 (conditions de gestion accessible sur notre site [www.adksyndic.com/Les infos/Conditions Générales ADK](http://www.adksyndic.com/Les%20infos/Conditions%20Générales%20ADK))

<i>Q présentes/représentées</i>	<i>En accord avec la proposition</i>	<i>Contre la proposition</i>	<i>Abstention</i>
8221	8221		

Les conditions applicables sont accessibles sur notre site internet.

**10. Divers**

- 
- a) Sauf impondérable, la date de la prochaine assemblée est d'ores et déjà fixée au **20 février 2025**.
  - b) Le syndic récoltera des devis pour l'entretien des communs et du jardin. Le cahier des charges pour l'entretien du jardin sera fait en collaboration avec Madame Robinet.
  - c) Le syndic interrogera M. Couturier pour une analyse des arbres présentant un risque de chute.
  - d) Le placement d'une serrure « bouchon » est porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
  - e) Un passage de M. Warnier est à prévoir pour le nettoyage des corniches.

**Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h40.**

*Les copies certifiées copies*





**ACP RESIDENCE LE BELVEDERE**  
**Avenue Albert 1er, 3**  
**4053 EMBOURG**

N° d'entreprise : 0887.183.774

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



# **STATUTS**

## **Adaptation Règlement de copropriété Règlement d'ordre intérieur**

**ACP " Résidences LE BELVEDERE "**

**Siège**

**Avenue Albert 1er, 3**

**4053 CHAUFONTAINE**

**N° d'entreprise : 0887.183.774**

# TABLE DES MATIERES

## EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Cet exposé reprend l'identité du Notaire actant l'intention des comparants 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 des comparants, 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)
- Copropriété forcée et personnalité juridique
- Statut réel – Transcription
- Description des parties communes et privatives
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes
- Mode de calcul des quotes-parts

### TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général

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

**Article 1 :** Division de l'immeuble

##### Section I : Parties communes

**Article 2 :** Composition des parties communes

**Article 3 :** Situation juridique des parties communes

**Article 4 :** Modifications ou transformations aux parties communes

##### Section II : Parties privatives

**Article 5 :** Description des parties privatives

**Article 6 :** Distribution intérieure des locaux

**Article 7 :** Travaux aux parties privatives – Transformation

**Article 8 :** Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens

**Article 9 :** Limites de la jouissance des parties privatives

#### CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

##### Section I : Répartition des charges

**Article 10 :** Principe du caractère forfaitaire

**Article 11 :** Description des charges communes

**Article 12 :** Consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau

**Article 13 :** Modification de la répartition des charges

**Article 14 :** Divers

**Article 15 :** Augmentation des charges

**Article 16 :** Responsabilité du fait du bâtiment

**Article 17** : Impôts

**Article 18** : Recettes

**Section II : Entretien et réparations**

**Article 19** : Généralités

**Article 20** : Catégories de travaux

**Article 21** : Réparations urgentes

**Article 22** : Réparations ou travaux non urgents

**Article 23** : Nettoyage des parties communes

**Article 24** : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique

**Article 25** : Servitudes relatives aux travaux

**Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement**

**Article 26** : Relevé de compte – Provisions

**Article 27** : Indivision – Usufruit

**Article 28** : Fonds de roulement

**Article 29** : Fonds de réserve

**CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**Section I : Association des copropriétaires**

**Article 30** : Dénomination – Siège

**Article 31** : Personnalité juridique

**Article 32** : Dissolution – Liquidation

**Article 33** : Patrimoine de l'association

**Article 34** : Objet de l'association

**Article 35** : Solidarité divisée des copropriétaires

**Article 36** : Action en justice

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

**Article 37** : Composition

**Article 38** : Pouvoir

**Article 39** : Les assemblées

**Section II : Le syndic**

**Article 40** : Le statut du syndic

**Section III : Le conseil de copropriété**

**Article 41** : Création et composition

**CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

**GENERALITES**

**Article 42** : Principes

**Article 43** : Exemplaire de police

**Article 44** : Surprimes

**Article 45** : Encaissement des indemnités

**Article 46** : Affectation des indemnités

**Article 47** : Assurances complémentaires

**Article 48** : Destruction de l'immeuble vétuste

**CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT**

**Article 49** : Mutation d'un lot

### **TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

- Exposé général

#### **CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE**

##### **Section I : Organisation matérielle de l'AG**

**Article 50** : Les assemblées

**Article 51** : Procurations

**Article 52** : Convocations

**Article 53** : L'ordre du jour

**Article 54** : Double quorum

**Article 55** : La présidence – Le bureau

**Article 56** : Feuille ou lits des présences

##### **Section II : Pouvoir votal de l'AG**

**Article 57** : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

**Article 58** : Délibération écrite

**Article 59** : Considérations pratiques

**Article 60** : Procès-verbaux – Registre des décisions

**Article 61** : Opposabilité

#### **CHAPITRE II – LE SYNDIC**

##### **Section I : Nomination**

**Article 62** : Nomination, durée et pouvoir du syndic

**Article 63** : Contrat – Publicité

**Article 64** : Rémunération

##### **Section II: Pouvoirs**

**Article 65** : Attributions légales du syndic

**Article 66** : Missions usuelles du syndic

**Article 67** : Les comptes de gestion

##### **Section III : Révocation**

**Article 68** : Révocation – Délégation – Syndic provisoire

**Article 69** : Responsabilité du syndic

**Article 70** : Démission – Fin de mission

**Article 71** : Syndic bénévole

#### **CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

**Article 72** : Création et composition

**Article 73** : Délibération

**Article 74** : Mission

#### **CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Article 75** : Le(s) commissaire(s) aux comptes

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

##### **Section I : Travaux et entretien**

**Article 76** : Travaux et entretien

**Article 77** : Aspect et esthétique

##### **Section II : Ordre intérieur**

**Article 78** : Usage des parties communes

**Article 79** : Matières dangereuses et insalubres  
**Article 80** : Animaux  
**Article 81** : Emménagements et déménagements  
**Article 82** : Interdiction  
**Article 83** : Déchets ménagers  
**Section III : Moralité et tranquillité**  
**Article 84**: Mode d'occupation  
**Article 85** : Destination des appartements  
**Article 86** : Location  
**Article 87** : Publicité  
**DISPOSITION GENERALE**  
**Article 88** : Litiges  
**Article 89** : Renvoi au Code civil

# **STATUTS - ACP « Résidences Le Belvédère »**

**Siège : Avenue Albert 1er, 3 - 4053 CHAUFONTAINE**

**N° d'entreprise: 0887.183.774**

## **EXPOSE GENERAL ET RETROACTES**

Vu les **statuts** repris à l'acte du **20 octobre 1994** de Maître **Émile LABÉ**, Notaire à Liège, transcrits au bureau des hypothèques à Liège, et de l'**acte de base modificatif** reçu par le même notaire le **25 janvier 1995**, dûment transcrit, 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 « Le Belvédère », 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](http://www.ejuris.be), de l'adaptation des statuts de la résidence « Le Belvédère », dont le siège social est situé à 4053 Chaudfontaine, avenue Albert 1er, 3.

## **Qu'il est précisé à l'acte de base du 20 octobre 1994**

### **Ont comparu**

1. La société privée à responsabilité limitée « BRABANT INVEST » dont le siège social est sis à Wavre, quai aux Huîtres, 1, constituée par acte reçu par le Notaire Willem TIMMERMANS, de Diest, le vingt-sept septembre mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur belge du seize octobre suivant, sous le numéro 911016-315.

Représentée à l'acte par son gérant unique statutaire, Monsieur Frédéric MERCIER, domicilié à Herent, Maleizenstraat, 33.

2. Monsieur **Serge STINGLHAMBER**, administrateur de société, né à Ixelles, le quatorze août mil neuf cent trente et un, époux de Madame Béatrix Rose Renée Mutienne Marie Ghislaine de BIOLLEY, sans profession, née à Etterbeek, le cinq février mil neuf cent trente-cinq, domicilié à Genval-Rixensart, avenue de la Tasnière, 11.

### **Que les comparants ont exposé :**

- Que la société BRABANT INVEST et Monsieur STINGLHAMBER sont propriétaires du bien suivant :

#### COMMUNE DE CHAUDFONTAINE – Troisième division

Un terrain sis Avenue Albert Premier, cadastré section A partie des numéros 3F2 et 4H pour une superficie restante de quatre mille trente-neuf mètres carrés (4.039 m<sup>2</sup>) (soit la différence entre la superficie cadastrale d'origine de huit mille quatre cent cinq mètres carrés (8.405 m<sup>2</sup>) et la propriété vendue à Monsieur et Madame DUMONT-RUWET, d'une superficie de quatre mille trois cent soixante-six mètres carrés (4.366 m<sup>2</sup>), selon plan resté annexé à l'acte reçu par le notaire Cordier à Liège le trente août mil neuf cent nonante quatre) et

- Que Monsieur Stinglhamber est propriétaire du bien suivant :

#### COMMUNE DE CHAUDFONTAINE – Troisième division

Un terrain sis Voie de Liège (rue général Jacques d'après cadastre) cadastré section A n°3E2 pour deux mille quatre cent cinquante-quatre mètres carrés.

Que les comparants ont déclaré vouloir ériger sur les biens prédécrits, un complexe de deux résidences à appartements multiples qui sera dénommé « **RÉSIDENCES LE BELVÉDÈRE** », soumettre l'ensemble au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer des lots juridiquement distincts susceptibles de mutation. Ce complexe immobilier sera dénommé « **RÉSIDENCES LE BELVÉDÈRE** » et sera divisé en deux entités distinctes, savoir :

- le bloc résidentiel A
- le bloc résidentiel B.

Le complexe en cause comportera des parties communes générales et des parties communes spéciales.

A cet effet, dans le cadre des accords intervenus, la société BRABANT-INVEST a déposé dans les mains du notaire instrumentant, les plans dressés par Messieurs les Architectes **Ivan Mercier** de Grez-Doiceau, et **Benoît BOCK** de Tavier.

Les plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la commune de Chaudfontaine, suivant permis de bâtir n°3258/93 délivré le seize mai mil neuf cent nonante-quatre.

Les plans et autres documents ont été annexés à l'acte notarié après avoir été signés « ne varietur » par les comparants et le notaire instrumentant.

### **Qu'il est précisé à l'acte de base modificatif du 25 janvier 1995**

#### **Ont comparu**

1) La société privée à responsabilité limitée "BRABANT-INVEST" dont le siège social est sis à Wavre, quai aux Huitres, 1, constituée par acte reçu par le Notaire Willem TIMMERMANS, de Diest, le vingt-sept septembre mil neuf cent nonante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize octobre suivant, sous le numéro 911016-315.

Dont les statuts ont été modifiés aux termes de l'assemblée générale tenue devant le notaire Gérard Hubin, à Liège, le neuf septembre mil neuf cent nonante quatre en cours de publication aux annexes du moniteur belge.

Ici représentée par son gérant unique statutaire, Monsieur Frédéric MERCIER, domicilié à Herent, Maleizenstraat, 33.

2) Monsieur Serge Alexandre Louise Marie Joseph Michel Arthur STINGLHAMBER, administrateur de société, né à Ixelles, le quatorze août mil neuf cent trente et un, époux de Madame Béatrix Rose Renée Mutienne Marie Ghislaine de BIOLLEY, sans profession, née à Etterbeek, le cinq février mil neuf cent trente cinq, domicilié à Genval-Rixensart, avenue de la Tasnière, 11.

Marié sous le régime de la séparation des biens aux termes d'un contrat reçu par le notaire Guy Torretens, à Rhode Saint Genèse, le treize décembre mil neuf cent septante et un.

3) La société anonyme "MATUBO" dont le siège social est sis à 3510 Hasselt-Kermt, Diestersteenweg, 110. Inscrite au registre du commerce de Hasselt sous le n°83544. Constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Urbain Drieskens à Houthalen, le neuf mars mil neuf cent quatre vingt trois, publié aux annexes du Moniteur belge du trente mars n°886-29 et 30.

Transformée en société anonyme aux termes d'un acte reçu par le notaire Romain Janssen, à Zonhoven, le vingt sept février mil neuf cent nonante et un publié aux annexes du moniteur du dix neuf mars suivant n°385. Ici représentée en vertu de ses statuts par son administrateur-délégué, Monsieur Valère Bonneux, demeurant à Kermt-Hasselt, 17 Verbindingsweg, nommé à ces fonctions par décision du onze octobre mil neuf cent nonante trois, publiée aux annexes du moniteur belge du quatre décembre suivant sous le n°931204.326.

Lesquels ont requis le notaire soussigné d'acter ce qui suit

**I. Ils exposent que :**

L'acte de base des Résidences "LE BELVEDERE" a été dressé par acte du notaire Emile Labé, soussigné, du vingt octobre mil neuf cent nonante quatre transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le neuf novembre suivant volumes 6485 et 6529 n°25. Il y a été acté que la société Brabant Invest se proposait d'ériger un complexe sur les biens suivants :

**COMMUNE DE CHAUDFONTAINE - TROISIEME DIVISION -**

**sous partie de l'article numéro 2004 de la matrice  
cadastrale - anciennement Commune d'Embourg**

1) Un terrain sis Avenue Albert Premier, cadastré section A partie des numéro 3 F 2 et 4 H pour une superficie restante de quatre mille trente-neuf mètres carrés (4.039 m<sup>2</sup>) (soit la différence entre la superficie cadastrale d'origine de huit mille quatre cent cinq mètres carrés (8.405 m<sup>2</sup>) et la propriété vendue à Monsieur et Madame DUMONT-RUWET, d'une superficie de quatre mille trois cent soixante-six mètres carrés (4.366 m<sup>2</sup>), selon plan resté annexé à l'acte reçu par le notaire Cordier à Liège le trente août mil neuf cent nonante quatre) et

2) un terrain sis Voie de Liège (rue Général Jacques d'après cadastre) cadastré section A n°3E2 pour deux mille quatre cent cinquante quatre mètres carrés.

L'exécution des travaux devait être assurée par un entrepreneur désigné par la société Brabant Invest.

Monsieur Stinglhamber avait déclaré renoncer au droit d'accession au profit de la société Brabant Invest qu'il autorisait à construire le complexe à appartements qui serait la propriété de ladite société ou deviendrait celle de tout tiers de son choix. Monsieur Stinglhamber et la société Brabant Invest avaient annexé à l'acte de base le règlement général de copropriété.

## **II. Ceci exposé,**

Les parties déclarent et conviennent expressément que :

- 1) la société Brabant Invest n'aura pas la qualité de promoteur, comme stipulé dans l'acte de base, en effet, c'est la société MATUBO et non la société BRABANT INVEST qui érigera le complexe sur les terrains appartenant respectivement à la société Brabant Invest et Monsieur Stinglhamber.
- 2) les comparants sub 1) et 2) déclarent renoncer expressément à la renonciation au droit d'accession concédée par Monsieur Stinglhamber au profit de la société Brabant Invest dans l'acte de base et d'un même contexte, Monsieur Stinglhamber et la société BRABANT INVEST déclarent renoncer purement et simplement au droit d'accession au profit de la société MATUBO qu'ils autorisent à construire le complexe à appartements qui sera la propriété de ladite société "Matubo" ou deviendra celle de tout tiers de son choix.

En conséquence, il y a lieu de modifier l'acte de base initial en ce sens. Pour le surplus les parties déclarent s'en référer audit acte de base initial et à ses annexes dont la société MATUBO déclare avoir parfaite connaissance, s'engage à les respecter et les faire respecter. Elle s'engage expressément à respecter les prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un dite loi Breyne, de l'arrêté royal d'exécution et de la loi modificative du trois mai mil neuf cent nonante trois.

## **CET EXPOSE FAIT,**

Les comparants ont requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à 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**

Les comparants ont requis le Notaire instrumentant, d'acter leur 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 30 juin 1994, 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 « **garage** », ou « **cave** », ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **dix mille/dix-millièmes**

(10.000/10.000ièmes) 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, les comparants ont établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

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

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

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

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

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

#### **Copropriété forcée et personnalité juridique**

Que par acte du **20 octobre 1994** de Maître **Émile LABÉ**, Notaire à Liège, transcrit à la conservation des hypothèques à Liège (actuellement : l'administration générale de la documentation patrimoniale), la Résidence « **Le Belvédère** » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1<sup>er</sup> du Code civil, « **l'association des copropriétaires à Chaudfontaine avenue Albert 1<sup>er</sup> de la résidence Le Belvédère** » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> de la loi du 30 juin 1994.

#### **Statut réel - Transcription**

Que à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques, 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**

### **RÉSIDENCE A**

On y remarque :

#### **AU NIVEAU DU SOUS-SOL**

A. Les parties communes spéciales :

La cave commune à compteurs numérotée un au plan, l'escalier et sa cage, un local à ordures.

B. Les parties privatives :

**Deux caves** numérotées un bis et deux, comprenant chacune :

a) en propriété privée et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les vingt-sept/dix-sept cent trente deuxièmes (27/1.732) dans les parties communes particulières de la résidence A.

Les vingt-sept/dix-millièmes (27/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

**Deux garages** numérotés un et deux et deux caves numérotées un bis et deux, comprenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-deux/dix-sept cent trente deuxièmes (82/1.732) dans les parties communes particulières de la résidence A.

- les quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

#### **AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

A. Les parties communes spéciales :

Un hall, porte d'entrée, parlophones et boîte aux lettres.

B. Les parties privatives :

**Un appartement dénommé A1**, d'une superficie de cent six mètres carrés quarante décimètres carrés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall avec vestiaire, deux chambres coucher, une salle de bains, un wc, une cuisine et une salle d séjour.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent vingt-sept/dix-sept cent trente deuxièmes (727/1.732) dans les parties communes particulières de la résidence A.
- les sept cent vingt-sept/dix millièmes (727/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

### **AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE**

A. Les parties communes spéciales :

Pas d'indication statutaire.

B. Les parties privatives :

**Un appartement dénommé A2**, d'une superficie de cent quinze mètres carrés trente décimètres carrés (outre la superficie du balcon de six mètres carrés), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un escalier et sa cage, une salle de séjour avec balcon, un hall avec vestiaire, deux chambres à coucher, une cuisine, une salle de bains, un W.C.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent quatre-vingt-sept/dix-sept cent trente deuxièmes (787/1732) dans les parties communes particulières de la résidence A.
- les sept cent quatre-vingt-sept/dix millièmes (787/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

### **RÉSIDENCE B**

On y remarque :

#### **AU NIVEAU DU SOUS-SOL**

A. Les parties communes spéciales :

Un hall d'entrée, porte d'entrée, parlophones, boîtes aux lettres, ascenseur et sa cage, local machinerie, local poubelles, local électrique, couloir, local commun vélos, local commun, escalier et sa cage.

B. Les parties privatives :

**Neuf caves** numérotées trois à onze, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les vingt-sept/ huit mille deux cent soixante huitièmes (27/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.
- les vingt-sept/dix millièmes (27/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

**Neuf garages** numérotés de trois à onze et, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le garages proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-deux/ huit mille deux cent soixante huitièmes (82/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.
- les quatre-vingt-deux/dix millièmes (82/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

**AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

A. Les parties communes spéciales :

L'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, hall et porte palière non affectée à des biens privés.

B. **Les parties privatives** :

Trois appartements :

- **appartement dénommé B1**, d'une superficie de cent trente-cinq mètres carrés nonante décimètres carrés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec vestiaire, une salle de séjour, une cuisine, un wc, une salle de bains et trois chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les neuf cent vingt-huit/ huit mille deux cent soixante huitièmes (928/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les neuf cent vingt-huit/dix millièmes (928/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

- **appartement dénommé B2**, d'une superficie de cent six mètres carrés quarante décimètres carrés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec vestiaire, une salle de séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un wc.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent vingt-sept/ huit mille deux cent soixante huitièmes (727/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les sept cent vingt-sept/dix millièmes (727/10.000) dans les parties communes générales du complexe ;

- **appartement dénommé B3**, d'une superficie de cent treize mètres carrés trente décimètres carrés (outre six mètres carrés de balcons), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall avec vestiaire, une salle de séjour avec balcon, une cuisine, un wc, une salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent septante-quatre/ huit mille deux cent soixante huitièmes (774/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les sept cent septante quatre/dix-millièmes (774/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

**AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE**

A. Les parties communes spéciales :

L'escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, hall.

B. Les parties privatives :

Trois appartements :

- **appartement dénommé B4**, d'une superficie de cent trente-cinq mètres carrés nonante décimètres carrés (outre le balcon d'une superficie de neuf mètres carrés quarante décimètres carrés), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une salle de séjour avec balcon, une salle de bains, un hall avec vestiaire, une cuisine, trois chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les neuf cent vingt-huit/ huit mille deux cent soixante huitièmes (928/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les neuf cent vingt-huit/dix-millièmes (928/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

- **appartement dénommé B5**, d'une superficie de cent six mètres carrés quarante décimètres carrés (outre dix-huit mètres carrés quarante décimètres carrés de balcons), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, un hall avec vestiaire, deux chambres à coucher avec balcons, une salle de bains, un wc.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent vingt-sept/ huit mille deux cent soixante huitièmes (727/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les sept cent vingt-sept/dix-millièmes (727/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

- **appartement dénommé B6**, d'une superficie de cent treize mètres carrés trente décimètres carrés (outre onze mètres carrés septante décimètres carrés de balcons), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un séjour avec balcon, une cuisine avec balcon, un wc, un hall avec vestiaire, une salle de bains, deux chambres à coucher.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent septante-quatre/ huit mille deux cent soixante huitièmes (774/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les sept cent septante quatre/dix-millièmes (774/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

## AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE

A. Les parties communes spéciales :

L'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, hall et trappe d'accès vers les combles.

B. Les parties privatives :

Trois appartements :

- **appartement dénommé B7**, d'une superficie de cent trente-cinq mètres carrés nonante décimètres carrés (outre la terrasse d'une superficie de quatorze mètres carrés), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une salle de séjour, une terrasse (surplombant la résidence a), une cuisine, un hall avec vestiaire, un wc, trois chambres à coucher et une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les neuf cent vingt-huit/ huit mille deux cent soixante huitièmes (928/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les neuf cent vingt-huit/dix-millièmes (928/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

- **appartement dénommé B8**, d'une superficie de cent six mètres carrés quarante décimètres carrés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une salle de séjour, un hall avec vestiaire, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un wc.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent vingt-sept/ huit mille deux cent soixante huitièmes (727/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les sept cent vingt-sept/dix millièmes (727/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

- **appartement dénommé B9**, d'une superficie de cent treize mètres carrés trente décimètres carrés, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Une salle de séjour, une cuisine, un hall avec vestiaire, un wc, deux chambres à coucher, une salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les sept cent septante-quatre/ huit mille deux cent soixante huitièmes (774/8.268) dans les parties communes particulières de la résidence B.

- les sept cent septante quatre/dix-millièmes (774/10.000) dans les parties communes générales du complexe.

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

	P. communes A	P. commune B.	P. Communes générales
<b>RÉSIDENCE A</b>			
<b>Au SOUS-SOL :</b>			
- cave un bis :	27/1.732ièmes		27/10.000ièmes
- cave deux :	27/1.732ièmes		27/10.000ièmes
- garage 1 :	82/1.732ièmes		82/10.000ièmes
- garage 2 :	82/1.732ièmes		82/10.000ièmes
<b>AU REZ-DE-CHAUSSÉE</b>			
- appartement A1 :	727/1.732ièmes		727/10.000ièmes
<b>AU PREMIER ÉTAGE</b>			
- appartement A2 :	787/1.732ièmes		787/10.000ièmes
<b>S/Total résidence A</b>	<b>1.732/1.732ièmes</b>		

**RÉSIDENCE B****Au SOUS-SOL**

- garage 3 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 4 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 5 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 6 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 7 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 8 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 9 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 10 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- garage 11 :	82/8.268ièmes	82/10.000ièmes
- cave 3 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 4 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 5 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 6 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 7 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 8 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 9 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 10 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes
- cave 11 :	27/8.268ièmes	27/10.000ièmes

**AU REZ-DE-CHAUSSÉE**

- appartement B1 :	928/8.268ièmes	928/10.000ièmes
- appartement B2 :	727/8.268ièmes	727/10.000ièmes
- appartement B3 :	774/8.268ièmes	774/10.000ièmes

**AU PREMIER ETAGE**

- appartement B4 :	928/8.268ièmes	928/10.000ièmes
- appartement B5 :	727/8.268ièmes	727/10.000ièmes
- appartement B6 :	774/8.268ièmes	774/10.000ièmes

**AU DEUXIEME ETAGE**

- appartement B7 :	928/8.268ièmes	928/10.000ièmes
- appartement B8 :	727/8.268ièmes	727/10.000ièmes
- appartement B9 :	<u>774/8.368ièmes</u>	<u>774/10.000ièmes</u>

**S/Total résidence A****8.268/8.268ièmes****Total dix mille/dix-millièmes****10.000/10.000ièmes****MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES**

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

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

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

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

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

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix **de rectifier** la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

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

## TITRE II - Règlement de copropriété et son adaptation

### Exposé général

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

### CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

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

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

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

Ces parties privatives sont dénommées « **appartement** », « **garage** » et « **cave** ».

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix-millièmes dans les parties communes générales du complexe des deux résidences**, quotités est attribuée aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le nombre de quotités dans les parties communes ainsi possédées par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les différentes charges communes à l'ensemble du complexe, 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.

Suivant les statuts, en dehors des parties communes particulières énumérées ci-avant, il existe des parties communes générales au complexe qui comprennent :

- Le terrain d'assiette prédécrit avec ses aménagements, équipements et accessoires.
- Les fondations et ossature du bâtiment, les façades avec leurs ornements (à l'exception des terrasses et balcons et garde-corps privatifs), les poutres, hourdis, voûtes, murs de soutien, le gros œuvre de maçonnerie.

- Le réseau de canalisations d'égout et les puits et puisards et citerne d'eau de pluie.
- Les toitures et leur revêtement
- Les descentes d'eau, les cheminées, les gaines de ventilation et leurs mitres sur toute leur longueur.
- Les conduites d'eau, gaz, électricité, téléphone, installation de télédistribution.
- Le parc, la chapelle, le sentier, le chemin d'accès, la barrière automatique éventuelle, les parkings engazonnés à usage de la copropriété dans le respect des règles du code de la route, la remise composée d'une cabine à haute tension aile en sous-sol et d'une remise jardin au rez-de-chaussée sous-comble.
- Et en général toutes les parties du complexe à usage de tous les lots.

Parties communes générales à usage exclusif :

Les appartements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin qui ne peut être séparé dudit appartement.

Nonobstant leur qualité d'éléments communs, ces jardins sont uniquement et exclusivement à usage des propriétaires des appartements du rez-de-chaussée qui y font face. La copropriété doit en assurer l'entretien des pelouses et haies. Les autres copropriétaires ne peuvent pas faire usage de ces parties communes. Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée pourra planter des fleurs en respectant l'harmonie du complexe.

Sont présumées également parties communes (pour autant qu'elles existent et que leur description ne soit pas en contradiction avec le paragraphe précédent), les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux (définitions parties communes).

**1. Sol et sous-sol:**

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

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

Le terrain en sous-sol est commun.

**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 entier.

**3. Murs intérieurs séparant des lots privés :**

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

**4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs :**

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

**5. Murs intérieurs d'un lot privé :**

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### **6. Murs (revêtements et enduits) :**

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

#### **7. Plafonds et planchers - Gros-œuvre :**

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

#### **8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :**

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

#### **9. Cheminées :**

Les coffres, conduits et têtes de cheminée en ce compris les conduits de ventilation sont à usage commun. Le caractère de propriété privé est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privé qu'ils desservent exclusivement.

#### **10. Toit :**

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

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

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble

#### **11. Façades :**

Chaque façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### **12. Escaliers :**

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) 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 d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, chaque 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 prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

#### **13. Canalisations - Raccordements généraux :**

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

Font 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 et du téléphone.

#### **14. Electricité :**

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, les ascenseurs et leur 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 poubelles, 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).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### **15. Locaux à usage commun :**

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sol : les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### **16. Balcons et Terrasses :**

On entend par balcon : la structure légère accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

#### **17. Jardin**

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

#### **18. Ascenseur :**

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

#### **19. Présomption**

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.

#### **20. 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

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

#### **21. Fenêtres**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et 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.

#### **22. Portes palières**

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 relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

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

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

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

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

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

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

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper 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.

### **SECTION II : PARTIES PRIVATIVES**

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

Les parties suivantes sont privatives :

- Les éléments dont sont composés les lots et leurs dépendances et qui s'y trouvent à l'intérieur, notamment : les planchers, les carrelages et autres revêtements avec les éléments sur lesquels ils reposent.
- Le revêtement des murs et le plafonnage avec la décoration ;
- Les fenêtres comprenant le châssis, le vitrage, les éventuels volets et/ou pare-soleils et/ou stores ;
- Les murs intérieurs et cloisons avec portes, à l'exception des murs de soutien, piliers et poutres en béton ;
- Les portes des biens privatifs tant intérieures que donnant sur les couloirs et perrons communs, les portes des garages ainsi que leur mécanisme ;
- Les installations sanitaires, canalisations intérieures des éléments privatifs ;
- Les menuiseries ;
- L'installation de chauffage central individuel ;
- L'installation électrique ;
- Les parlophones, ouvre-portes et conduites destinés à l'usage exclusif d'un lot pour la partie se trouvant à l'intérieur du lot.
- Les terrasses, balcons et garde-corps, leur sol et revêtement.
- Les sonnettes à la porte d'entrée des appartements ;

En résumé, tout ce qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces biens mais servant à l'usage exclusif desdits locaux.

## **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 copropriétaires des choses communes.

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

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

**Il est permis de:**

- réunir en un seul lot privatif, 2 lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive ;

- **moyennant un acte notarié**, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

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

## **ARTICLE 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.

**b) Destination des appartements**

Les appartements du rez-de-chaussée et des étages seront affectés à l'habitation.

Sont interdits dès à présent et définitivement pour l'entièreté de l'immeuble.

Tous commerces de détail, sensu lato.

Toutes activités susceptibles de répandre dans l'immeuble des bruits et/ou des odeurs désagréables.

**c) Les caves et garages**

L'aliénation d'un garage ou d'une cave ne pourra se faire qu'à un copropriétaire du complexe.

**d) terrasses et balcons**

Les propriétaires de terrasse ou balcon seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'entretien, la peinture et la réparation de ces derniers et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité. L'entretien et la peinture de la face inférieure du parement de balcon sera à charge du propriétaire de l'appartement du dessous.

**e) Volets – Persiennes- Téléphonie**

Les propriétaires pourront établir à leur frais, des volets, persiennes, pare-soleils ou stores, ils devront être de modèle agréé par l'architecte de l'immeuble et dans le respect de l'harmonie du complexe (ces éléments devront être posés sur l'ensemble de l'immeuble ou pas du tout) et après autorisation de l'assemblée générale de copropriétaires.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil, et de télévision et en use suivant le règlement de police, de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble. Les arrivées de fils téléphoniques seront placées d'office dans chaque appartement en accord avec BELGACOM.

**f) Matières dangereuses et insalubres**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matière dangereuse, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée étant en état de décomposition. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'une poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserve.

Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répande des odeurs désagréables et constitue un danger pour l'immeuble

**g) Location**

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de propriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation judiciaire de leurs baux, après constatation

régulière des faits qui leurs seraient reprochés. Aucun meublé professionnel ne sera toléré dans l'immeuble.

#### **h) Publicité**

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée sur les murs et les portes extérieures, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. À la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de petit format qui indiquera le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement.

La disposition de l'agencement de ces plaques sera laissée au choix de l'architecte de l'immeuble. Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

## **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,
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) l'électricité 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 de la femme d'ouvrage 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.

Sont considérées comme **charges communes particulières** incombant aux copropriétaires des résidence A et B :

Les charges communes particulières comprennent notamment :

**Pour la résidence A :**

1. l'électricité et l'eau destinés aux parties communes spéciales.
2. le salaire et les charges sociales de la personne chargée de l'entretien des parties communes spéciales.
3. les frais d'entretien et de réparation des parties communes spéciales.

**Pour la résidence B :**

1. l'électricité et l'eau destinés aux parties communes spéciales.
2. le salaire et les charges sociales de la personne chargée de l'entretien des parties communes spéciales.
3. tous les frais généralement quelconques d'entretien et de réparation effectués à l'ascenseur.
4. tous les frais d'entretien et de réparation des parties communes spéciales.

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**

Les consommations individuelles du gaz et de l'électricité, (sauf l'électricité des garages considérée comme charges communes particulières) et tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Chaque appartement dispose de son propre système de chauffage central au gaz ou mazout.

En ce qui concerne les parties communes, s'il est décidé d'y placer des appareils de chauffage, les frais en seront supportés par les copropriétaires de chacune des résidences en proportion de leurs quotités dans les parties communes spéciales.

## **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.

## **ARTICLE QUATORZE – Divers**

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

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

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

## **ARTICLE SEIZE – Responsabilité du fait du bâtiment**

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

## **ARTICLE DIX-SEPT – 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 millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

### **ARTICLE DIX-HUIT – 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-NEUF - Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Conformément à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1°, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13° ;

Que ce montant a été fixé au-delà de 20.000 € INDEXES AU 1/1 DE CHAQUE ANNEE

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

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

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

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

### **ARTICLE VINGT ET UN - 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-DEUX - 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-TROIS – Nettoyage des parties communes**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures 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.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

### **ARTICLE VINGT-QUATRE – 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-CINQ – 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 1er juillet au 1er septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant la région bruxelloise, 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 propriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées par l'assemblée générale.

## **SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECouvreMENT**

### **ARTICLE VINGT-SIX – 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 une indemnité par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

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

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

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

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

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

#### D. Comptes annuels du syndic

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

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

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

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

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

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

Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de

l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

### **ARTICLE VINGT-SEPT – 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-HUIT – Fonds de roulement**

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

### **ARTICLE VING-NEUF – Fonds de réserve**

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE TRENTE - 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 Chaudfontaine avenue Albert 1er 3 de la Résidence Le Belvédère** ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 4053 CHAUDFONTAINE, avenue Albert 1er, 3

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0887.183.774

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

#### **ARTICLE TRENTE ET UN - Personnalité juridique**

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

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

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

Que la transcription a eu lieu à l'administration générale de la documentation patrimoniale.

L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> de la loi du 30 juin 1994.

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

#### **ARTICLE TRENTE-DEUX - Dissolution - Liquidation**

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

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

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### b) Liquidation :

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique (acte notarié).

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

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

### **ARTICLE TRENTE-TROIS - 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-QUATRE - Objet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### B) Action diligentée par un copropriétaire

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

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

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

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

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

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### E) Les dépens

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

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

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

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

## **SECTION I – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **ARTICLE TRENTE-SEPT - Composition**

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

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi

recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

### **ARTICLE TRENTE-HUIT - Pouvoirs**

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

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

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

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

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

### **ARTICLE TRENTE-NEUF – 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 II - LE SYNDIC**

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

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

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

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

### **ARTICLE QUARANTE ET UN – 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 des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du code civil.

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

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

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

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

Le conseil de copropriété est composé du président et 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-DEUX – De la responsabilité en général – Principes**

L'assurance contre l'incendie, la foudre, les explosions le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, tant des choses privatives à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires du complexe, par les soins du syndic. L'assurance sera souscrite auprès d'une compagnie d'assurance désignée par l'assemblée générale du complexe et pour des capitaux à déterminer par la même Assemblée.

Toutefois, les polices souscrites par le promoteur devront être respectées et supportées jusqu'à l'échéance des contrats en cours.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

### **ARTICLE QUARANTE-TROIS – Exemple de Police**

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des polices.

### **ARTICLE QUARANTE-QUATRE – Surprimes**

Si une surprime est due du chef d'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier

### **ARTICLE QUARANTE-CINQ - 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-SIX – 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 réglée 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 acquiescer, 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 comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêt au taux légal payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

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

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

### **ARTICLE 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.

## TITRE III REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### Exposé général

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

Le règlement d'ordre intérieur contient légalement au moins :

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

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

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

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

## Principes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision

irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

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

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe 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 **2ème quinzaine du mois de février** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la

copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

#### L'assemblée extraordinaire

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE CINQUANTE 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<sup>er</sup>/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un

autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).

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

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, **une deuxième assemblée générale** sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres

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

### **ARTICLE 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/ou 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 3.88, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

### **Règles de majorités**

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

#### 1° Majorité absolue des voix

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

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

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

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

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

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, §2 du code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas

échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 du présent article ;

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 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.

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 à la Conservation des Hypothèques :

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

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

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

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

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

### **SECTION I - NOMINATION**

#### **ARTICLE SOIXANTE-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<sup>er</sup> 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.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis l'Arrêté Royal du 15 mars 2017, les associations de copropriétaires doivent inscrire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) celui qui exerce la fonction du syndic.

Le syndic professionnel remplit la demande d'inscription et l'envoie à la banque de son choix. L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

### **ARTICLE SOIXANTE-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, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

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

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

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

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

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

### **ARTICLE SEPTANTE - 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

### 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 relatifs aux parties communes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Quant aux 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 telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales notamment à celle traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux de nettoyage d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedi et dimanche, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées.

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constituera un mandat contractuel - au syndic le libre accès de leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou du recrépissage des façades, la réparation des toitures etc.

De même les copropriétaires doivent donner libre accès leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et privées appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre, pourront pendant tout, cette période être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux de certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelles et tour.

De même pendant la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les parties communes au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées éventuelles dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font l'usage. Ils devront en justifier au syndic.

### **ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Aspect et esthétique**

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclames, garde-manger, linges et tout autre objet sans l'accord de l'assemblée générale de la copropriété.

## **SECTION II – ORDRE INTERIEUR**

### **ARTICLE SEPTANTE-HUIT – Usage des parties communes**

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps.

Les tapis ne pourront être secoués et battus que sur les terrasses arrières et ce avant dix heures du matin.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures.

### **ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Matières dangereuses et insalubres**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matière dangereuse, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée étant en état de décomposition. Toutefois, le propriétaire désireux de se servir d'une poêle à mazout pourra posséder cent litres de mazout en réserve.

Il devra prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement du brûleur ne répande des odeurs désagréables et constitue un danger pour l'immeuble.

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

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic ou par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Emménagements et déménagements**

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Interdiction**

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc, ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques, et répondre aux normes prévues pour le gaz naturel.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – 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.

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

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Mode d'occupation des communs**

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

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

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal : l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et de télévision est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants et celui quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Destination des appartements**

Les appartements du rez-de-chaussée et des étages seront affectés à l'habitation.

Sont interdits dès à présent et définitivement pour l'entièreté de l'immeuble.

Tous commerces de détail, sensu lato.

Toutes activités susceptibles de répandre dans l'immeuble des bruits et/ou des odeurs désagréables.

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

Chaque propriétaire doit aviser le syndic de chaque changement de locataire.

Le propriétaire pourra donner son bien en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés, après la signature des présentes, devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et 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 actes qu'une signification par lettre recommandée.

Ces baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires, un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.

En cas d'inobservation de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

### **ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Publicité**

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée sur les murs et les portes extérieures, ni dans les escaliers, vestibules et passages. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. À la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de petit format qui indiquera le nom et la profession de l'occupant, le numéro de l'appartement.

La disposition de l'agencement de ces plaques sera laissée au choix de l'architecte de l'immeuble. Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

## **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,

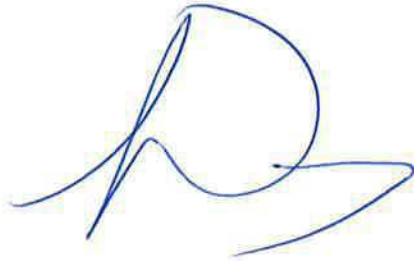
Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.

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 remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.



**Liste copropriétaires – Résidence BEVELDERE – Avenue Albert 1<sup>er</sup>, 3 à  
4053 Embourg**

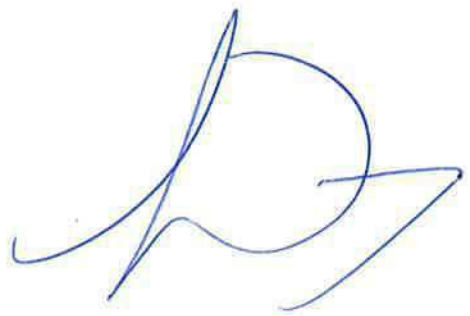
**Chaufontaine 3<sup>ème</sup> division Embourg - Section A - Parcelle 003W2P0000 (partie  
commune générale)**

	<b>Situation de parcelle (au cadastre)</b>	<b>Numéro parcellaire (au cadastre)</b>	<b>Propriétaire (au cadastre)</b>	<b>Registre national/N° d'entreprise</b>
1.	BLB.AREZ/B2/C5-G5	003W2P0001	Pitance-Marie	56.04.30-278.26
2.	BLB.AREZ/B1/C8-G8	003W2P0002	Goffart-Nathalie	54.09.26-038.88
3.	BLB.AREZ/B3/C4-G6	003W2P0003	Kobs-Dominique	53.10.21-280.79
4.	BLA.AREZ/A1/G2-C1BIS	003W2P0004	Jeusette-Marie-Louise Smeets-Alexandre	47.02.24-176.08 75.11.28-099.34
5.	BLB.A1/B6/C6-G7	003W2P0005	Santerre-Jean	62.04.25-413.70
6.	BLB.A1/B5/C11-G11	003W2P0006	Schroeder-Daniel Mernier-Nicole	52.02.19-245.97 48.11.28-306.36
7.	BLA.A1/A2/G1-C2	003W2P0007	Nucera-Massimo	74.10.11-037.93
8.	BLB.A2/B8/C7-G4	003W2P0008	Erhardt-Isabelle Erhardt-Anne Haesbroeck-Michelle	73.03.05-340.94 67.11.12-158.93 41.10.16-160.97
9.	BLB.A2/B9/C9-G9	003W2P0009	Paquay-Fernand Paquay-Ingrid	38.07.28-139.62 66.04.14-404.08
10.	BLB.A2/B7/C10-G10	003W2P0010	Piette-Yves Piette-Sylvie Maréchal-Yvonne Piette-Isabelle	58.12.06-309.37 61.05.15-376.05 32.10.22-284.89 73.03.03-180.23
11.	BLB.A1/B4/C3-G3	003W2P0012	Falise-Renaud Falise-Virginie	83.10.21-309.01 85.09.19-400.05

			Hosay-Dominique	54.11.16-042.10
			Falise-Caroline	83.12.18-244.73

Chaufontaine 3<sup>ième</sup> division Embourg - Section A - Parcelle 003X2P0000 (fonds) : Brabant Invest (0445.206.343)

Chaufontaine 3<sup>ième</sup> division Embourg - Section A - Parcelle 003W2P0000 (superficie) : RESA Liège (0847.027.754)



## Mention d'enregistrement

---

Acte du notaire Lionel Dubuisson à Liège (2ème canton) le 25/04/2025, répertoire 2025/5264

Rôle(s): 4 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 2 le douze mai deux mil vingt-cinq (12-05-2025)

Référence ACP (5) Volume 00000 Folio 0000 Case 0006230

Droits perçus: cinquante euros zéro eurocent (€ 50,00)

Le receveur

## Mention d'enregistrement

---

Annexe d'acte du notaire Lionel Dubuisson à Liège (2ème canton) le 25/04/2025, répertoire 2025/5264

Rôle(s): 83 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BUREAU SÉCURITÉ JURIDIQUE LIÈGE 2 le douze mai deux mil vingt-cinq (12-05-2025)

Référence ASSP (6) Volume 00000 Folio 0100 Case 0001171

Droits perçus: cent euros zéro eurocent (€ 100,00)

Le receveur

## Mention d'hypothèque

---

Acte du notaire Lionel Dubuisson à Liège (2ème canton) le 25/04/2025, répertoire 2025/5264

Enregistré au bureau hypothécaire de : Liège 2

Sept mai deux mil vingt-cinq (07-05-2025)

**Ref. : 36-T-07/05/2025-04375**

Montant: deux cent quatre-vingt-cinq euros (€ 285,00)

<b>Total</b>	<b>€ 285,00</b>
Rétribution (formalité hypothécaire)	€ 285,00
Droit d'hypothèque	€ 0,00
Various_taxes	€ 0,00

Te storten op rek

IBAN BE26 6792 0023 0329

Le conservateur des hypothèques