

N° Répertoire :  
Annexe(s) :  
Gestionnaire : Aurélie CAUTAERTS  
Dossier : 4690  
Droit d'écriture de 50 € payé sur déclaration du Notaire instrumentant.

### **ACTE DE BASE MODIFICATIF**

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT.

LE #

Par devant Nous, Maître **Valéry COLARD** Notaire associé résidant à Bruxelles, faisant partie de la Société Civile sous forme de Société Privée à Responsabilité Limitée "Valéry Colard & Vanessa Waterkeyn, Notaires Associés", BCE n° 537-212-229, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Louise, 379.

#### **A COMPARU:**

L'association des copropriétaires dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « RESIDENCE CHAVIGNE », à Schaerbeek, avenue Chazal 143-145 et rue Paul Devigne 70-72-74**" (anciennement dénommée RESIDENCE CHAZAL), ayant son siège à Schaerbeek (1030 Bruxelles), avenue Chazal, numéro 145, RPM Bruxelles 0833.166.355.

Ici représentée par son syndic, « OFFICE DES PROPRIETAIRES », dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue Vilain XIII, numéro 53-55, RPM Bruxelles 0841.885.269, elle-même ici représentée par son administrateur délégué, la société privée à responsabilité limitée « Ghelpe Invest », dont le siège est situé avenue de Floréal 36 à 1180 Bruxelles, RPM Bruxelles 0886 956 419, elle-même représentée par son représentant permanent Monsieur PINTE Guillaume Jacques Emmanuel Emile Marie Ghislain Baudouin, né à Ixelles le 25 mars 1970, numéro national 70.03.25-277.76, époux de Madame Van Craen Marie Caroline Cecile Patrick, domicilié avenue de Floréal, 36 à Uccle.

Agissant en vertu des statuts de ladite association en sa qualité de syndic dudit immeuble, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2015 aux fins de représenter ladite association des copropriétaires, lors de la signature du présent acte authentique, en vue de procéder aux opérations suivantes :

Adaptation du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur conformément aux dernières modifications des dispositions du Code civil relatives à la copropriété dont la loi du deux juin deux mil dix modifiant le Code civil, afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, publiée au Moniteur belge du vingt-huit juin deux mil dix, modifiée en son article 19§2 par la loi du treize août deux mil onze et par la loi du quinze mai deux mil douze, et en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 29 avril 2015.

#### **EXPOSE PREALABLE:**

##### **COMMUNE DE SCHAERBEEK**

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence CHAVIGNE », construit sur un terrain sis à front de l'avenue Chazal, numéros 143-145 ayant un développement de façade d'environ cinquante-et-un mètres vingt-sept

centimètres, formant un coin coupé d'environ deux mètres septante-six centimètres avec un terrain, sis rue Paul Devigne, numéros 70-72-74, ayant un développement de façade d'environ septante-huit mètres quatorze centimètres, le tout ayant une superficie d'après titre de quatre mille deux cent nonante-deux mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés, cadastré suivant titre section B numéro 478/L/4 et partie des numéros 478/S/6, 460/W/4 et 460/Q/3 et selon extrait cadastral récent section B numéro 0460M6.

1. Aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Léon Verbruggen, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-neuf juin mil neuf cent septante-huit, transcrit, et l'acte de base modificatif reçu par le notaire Léon Verbruggen, ayant résidé à Bruxelles, le dix août mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des Hypothèques de Bruxelles le dix septembre suivant, volume 8569 numéro 10, l'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil et divisé juridiquement en divers lots privatifs.

2. Aux termes de l'Assemblée Générale datée du 28 juin 1985 la dénomination de la « Résidence CHAZAL » a été modifiée en « Résidence CHAVIGNE » dont le siège social est situé à 1030 Schaerbeek, avenue Chazal 145, numéro d'entreprise 0833166355.

2. L'identité des copropriétaires de la résidence « CHAVIGNE » telle que connue le ### sera annexée aux présentes.

### **CECI EXPOSÉ**

Cet exposé fait, la comparante a requis le notaire Valéry Colard, soussigné, aux fins de mettre en conformité les statuts initiaux avec les décisions prises antérieurement à ce jour ainsi qu'avec la nouvelle loi sur la copropriété entrée en vigueur le premier septembre deux mil dix.

A cette fin, la comparante a requis le notaire soussigné de remplacer le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur par le texte suivant

## **TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

#### **Article 1.- Définition et portée**

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

## **CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### **Article 2.- Principe**

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir : appartements, flats, bureaux, et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

### **Article 3.- Destination des lots privatifs**

#### **a) Les appartements**

\* Les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum;

\* L'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire, d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses ou d'une activité contraire aux bonnes mœurs. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface;

\* un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle, sous réserve de l'accord des services d'urbanisme.

#### **b) Rez-de-chaussée**

Sous réserve d'un accès direct à la voie publique, le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales.

### **Article 4.- Description des choses privatives**

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi, sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, carrelages, y compris ceux des terrasses, et autres revêtements avec leur soutènement;
- le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations ;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les éventuels volets et/ou persiennes et les tentes solaires ;
- les murs et cloisons intérieures, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton ;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses, y compris celles construites sur le toit ;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol ;
- les menuiseries et quincailleries ;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot ;

- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte dans leur partie à usage privatif ;
- les canalisations, d'eau froide, d'eau chaude, de décharge d'eaux usées, de gaz, d'électricité et de chauffage, à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi le cas échéant à partir du compteur
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements ;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ; sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

#### **Article 5.- Description des choses communes**

Sont communes, les parties de l'immeuble, affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble :

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs ; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- les échelles ou escaliers de secours ;
- les aires d'accès aux garages ;
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages en ce compris les portes et clôtures de ces accès ;
- les gaines et têtes de cheminées, à l'exception des cheminées raccordées à un foyer privatif ;
- les toitures de l'immeuble, des garages avec leur recouvrement et les tuyaux de descente ;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision ;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages ;
- les locaux éventuels pour voitures d'enfants et vélos ;
- les emplacements pour compteurs ;
- la conciergerie ;
- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à l'entrée commune dans leur partie à usage commun ;
- les jardins et clôtures dans leur partie à usage commun ;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un lot.

#### **Article 6.- Jouissance des parties privatives**

##### **a) Principes**

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

Les copropriétaires et occupants 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, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes, en ce compris les paliers, à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit 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.

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.

Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif, que ce soit sur les parties communes y compris les paliers ou sur les terrasses affectées auxdits lots privatifs.

#### **b) Accès au toit et toiture**

Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à ne pas abimer l'étanchéité de la toiture sise sous celle de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse est à leur charge exclusive.

L'accès au toit est interdit à toute personne non autorisée.

#### **c) Inaction d'un copropriétaire**

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs, après une mise en demeure par lettre recommandée à la poste restée sans effet dans un délai de quinze jours après son envoi, le cachet de la poste faisant foi. Les frais d'huissier, de gestion du contentieux et, ou, de justice seront également portés en compte privatif.

#### **Article 7.- Limites de la jouissance des parties privatives**

#### **a) Terrasses, cours et jardins**

- les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien ou de réparations auxquels ils sont tenus ;
- les copropriétaires devront en outre permettre à tout moment le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement ;
- ces obligations s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

#### **b) Location**

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location, à l'exclusion des caves qui restent solidaires de l'appartement auquel elles font référence ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

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

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

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

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs, notamment contre l'incendie, et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic et le concierge de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### **c) Caves**

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Une cave ne pourra être cédée qu'à un autre copropriétaire de la résidence objet du présent acte. Il est rappelé que tous changements de droits réels immobiliers doit légalement être constaté par acte notarié transcrit.

#### **d) Garages-peinture et box**

Le garage-peinture est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol auquel est attribué, comme à tous les lots privatifs, des quotités dans les parties communes.

Les garages-peinture et les box peuvent être vendus à des personnes n'étant pas copropriétaires dans l'immeuble. De même, ils peuvent être donnés en location à des personnes n'occupant pas l'immeuble. Si l'occupant ne réside pas dans l'immeuble, il ne peut disposer que d'une clé d'accès aux garages, à l'exclusion du reste de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur garage-peinture ou leur box par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire son garage-peinture et box, par acte soumis à la transcription.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les occupants de l'immeuble, et plus spécialement entre vingt-deux heures et huit heures.

Aucun atelier de réparation, dépôt d'essence, d'autres matières inflammables ou de produits chimiques ne peut y être installé.

Seuls les copropriétaires et/ou locataires et/ou *invités* d'un garage ou d'emplacement de parking ont accès avec leur véhicule aux emplacements de parking de l'immeuble.

Nettoyer des véhicules dans les aires de manœuvres n'est pas autorisé, excepté sur l'aire de lavage située sur la plateforme arrière en face de la chaufferie (tout résident souhaitant y laver son véhicule peut demander au concierge la clé de sécurité du robinet mural).

La vitesse dans les parkings est strictement limitée à 10 km/h. Les véhicules circulant dans les parkings intérieurs doivent rouler avec leurs feux de croisement allumés. Pour le surplus, le code de la route est intégralement d'application.

#### **e) Parking-jour**

Le parking-jour est un emplacement privatif pour voiture délimitée par des lignes de peinture sur le sol à l'arrière du bâtiment et auquel des quotités dans les parties communes ne sont pas attribuées.

#### **f) Animaux**

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage. La détention d'animaux dits « nouveaux animaux de compagnie » tels que reptiles, batraciens, araignées, ..., ... est prohibée.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

La promenade et les besoins des divers animaux (principalement les chiens) doivent se faire à tout autre endroit que dans les parties communes de l'immeuble et sur les parterres tant avant qu'arrière de l'immeuble.

Les déjections éventuelles seront ramassées sans délai.

#### **g) Cheminées et foyers ouverts**

L'exécution et l'utilisation des feux ouverts se feront aux risques exclusifs des propriétaires et/ou occupants des lots privatifs. Les occupants de l'immeuble pourront utiliser leurs cheminées comme foyer ouvert, mais ce à leurs risques et périls.

### **Article 8.- Interdictions**

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

#### **Article 9.- Transformations**

##### **a) Modifications des parties communes**

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

##### **b) Modifications des parties privatives**

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient, qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime, compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs. Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot. Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur état antérieur.

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 10.- Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont gérés par le syndic et supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 11.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations nécessaires et urgentes ;
- réparations nécessaires et non urgentes ;
- travaux d'entretien, de transformation, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes.

#### **Article 12.- Réparations nécessaires et urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

#### **Article 13.- Réparations ou travaux nécessaires et non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un des copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

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 non-urgents et nécessaires affectant les parties communes.



Tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

#### **Article 14.- Travaux de transformations, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes**

Ces travaux ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 15.- Servitudes relatives aux travaux**

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

#### **Article 16.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.**

Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

Les charges 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 telles que fixées par l'acte de base.

Sont considérées comme **charges communes générales** :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire ou les honoraires du syndic, du ou de la concierge, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) les indemnités dues par la copropriété ;
- f) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**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 particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien de la porte d'accès aux emplacements de parking et de garages, et de l'aire de manœuvre sise en sous-sol, qui seront à charge des seuls propriétaires d'un emplacement de parking ou de garage.

#### **Article 17.- Chauffage**

Concernant les frais de chauffage, un quart de ceux-ci seront à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur, placés sur les radiateurs.

Il est en outre précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Le chauffage de la résidence sera coupé du quinze juin au quinze septembre de chaque année, sauf conditions climatiques exceptionnelles (grandes chaleurs prématurées ou tardives, froid tardif ou prématuré) à déterminer par le syndic ou son représentant.

L'accès aux locaux «chaufferie» est interdit à toute personne non autorisée.

Le fonctionnement du chauffage est géré par un système de régulation entièrement automatique ; le réglage de la température est exclusivement déterminé par le syndic ou son représentant et ne peut être modifié que par la société gérant le système, sur demande exclusive du syndic ou de son représentant.

Les calorimètres installés sur les radiateurs ainsi que les compteurs d'eau chaude et froide alimentant les cuisines et salles de bains font parties des biens privatifs, entièrement à charge des copropriétaires, ainsi que les vannes

d'ouverture/fermeture des radiateurs. Chacun veillera à leur entretien en bon père de famille.

En fin d'année, un relevé des calorimètres, ainsi que le renouvellement des tubes, et des compteurs d'eau est effectué par une société spécialisée mandatée par le Syndic.

Il est recommandé aux résidents d'effectuer la veille leur propre relevé afin de pouvoir immédiatement contrôler et contester le relevé des consommations établi par les personnes commissionnées aux relevés annuels.

Les résidents en sont avisés au moins quinze jours à l'avance et doivent être présents, ou permettre l'accès à leur appartement, le jour annoncé pour les relevés. Si un appartement n'était pas accessible, un deuxième passage sera effectué avec imputation aux frais privatifs des frais supplémentaires suite au nonaccès lors du premier passage. Si l'accès n'est toujours pas permis lors du second passage, un forfait de consommation sera imputé sur base de la décision prise par le syndic et le conseil de copropriété.

#### **Article 18.- Parkings jour**

Les propriétaires des emplacements de parkings jour à l'arrière de l'immeuble, utilisant le passage par la porte de garage électrique, devront également contribuer aux charges de conciergerie, éclairage, entretien des portes de garage électrique et du revêtement asphalté ainsi qu'aux contraintes imposées par l'Autorité, notamment l'IBGE en ce qui concerne les garages. Cette contribution sera égale au montant demandé au propriétaire d'un garage simple pour les charges communes et le fonds de réserve c'est-à-dire actuellement l'équivalent de trois/dixmillièmes.

#### **Article 19.- Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Le branchement permanent d'appareils électriques, tels que notamment frigos et congélateurs est interdit dans les caves et garages.

#### **Article 20.- Impôts**

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

#### **Article 21.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du 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 22.- Recettes au profit des parties communes**

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

#### **Article 23.- Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/ cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

Ce décompte devra être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

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

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

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

#### **Article 24.- Cession d'un lot**

##### **a) Obligations du syndic**

Le syndic répondra dans les quinze jours à toute demande de documents et de situation comptable émanant du notaire ou du cédant. Dès que la cession est effective, le syndic actualisera le compte de charges du propriétaire cédant et demandera, au besoin exigera, dans un délai maximum de un mois, de prélever le montant restant dû sur le résultat de la vente et de le verser sur le compte de la copropriété.

##### **b) Obligation à la dette**

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes du copropriétaire sortant en cas de carence du notaire vendeur ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

#### **Article 25.- Fonds de roulement**

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 trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif. Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **Article 26.- Fonds de réserve**

L'assemblée générale fixera les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### **Article 27.- Paiement des charges communes**

Les appels de charge seront exécutés en début de trimestre, c'est-à-dire première quinzaine de janvier, avril, juillet et octobre, sur base de l'approbation du budget par l'assemblée générale des copropriétaires, à raison de un quart du budget par trimestre. Sur décision de l'assemblée générale, les appels de charges trimestriels peuvent être remplacés par un décompte trimestriel des charges réelles. Les appels de charges devront alors être envoyés au cours de la deuxième quinzaine des mois de février, mai, août et novembre. Le premier appel de janvier et, éventuellement celui d'avril, sont, dans l'attente de l'assemblée générale, égaux au dernier appel de l'année antérieure s'il n'est pas opéré de clôture trimestrielle des comptes ou à défaut d'une autre décision de l'assemblée générale de l'année précédente. Ce montant peut toutefois être amendé si des circonstances extérieures l'exigent (augmentation/diminution importante du prix de consommables,...).

Une situation du compte du copropriétaire est annexé à l'appel de charges, et une compensation entre débit et crédit de plusieurs lots est effectuée s'il échet. Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au compte de la copropriété dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Toute somme non réglée dans les trente jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de douze (12) pour cent l'an, et ce jusqu'au paiement intégral. A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressée par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour les frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à quinze (15) pour cent du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de septante-cinq euros (75,00 €), sans préjudice des intérêts de retard, dont question ci-dessus, et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture et de gestion suivant le contrat de syndic, outre les frais du dossier. Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant suivant le contrat de syndic.

#### **Article 28.- Recouvrement des charges communes**

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant ou la saisie des loyers jusqu'à épuisement de la dette.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) 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, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

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

Tous les 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.

#### **Article 29.- Droit réel démembre**

Les titulaires de droits réels démembrement sont tenus solidairement du paiement des charges communes vis-à-vis de la copropriété.

#### **Article 30.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic tient une comptabilité en partie double conformément au plan comptable minimum normalisé tel qu'établi par le Règlement d'ordre intérieur.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association 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.

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

## **CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

### **Section 1.- Association des copropriétaires**

#### **Article 31.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « RESIDENCE CHAVIGNE », à Schaerbeek, avenue Chazal 143-145 et rue Paul Devigne 70-72-74". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Schaerbeek (1030 Bruxelles), avenue Chazal, numéro 145. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 32.- Personnalité juridique - Composition**

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes seront réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 33.- 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 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

##### **b) Liquidation**

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des 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. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent 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 34.- 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 35.- Objet**

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

#### **Article 36.- Solidarité divisée des copropriétaires**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice de l'application de l'article 577-9 § 8 du code civil.

#### **Article 37.- Actions en justice**

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



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

## **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

### **Article 38.- Pouvoirs**

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

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.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- l'approbation, ou non, des comptes annuels et du bilan ;
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

### **Article 39.- 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.

En cas de division du droit de propriété 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.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

### **Article 40.- Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé 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.

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.

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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

#### **Article 41.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 42.- Convocations**

##### **a) Principes**

La convocation indique l'endroit, 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.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/ cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette 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.

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.

##### **b) Délais**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

##### **c) Adresse de convocation**

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée, par courrier électronique ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

##### **d) Syndic et syndic provisoire**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

#### **e) Consultation**

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

#### **Article 43.- Ordre du jour**

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

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 de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 1-1. 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.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

#### **Article 44.- Constitution de l'assemblée**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

#### **Article 45.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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.

#### **Article 46.- Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 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.

**b) Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

**c) Règles de majorité**

**1° Majorité absolue**

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 ou les présents statuts.

**2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'assemblée générale décide :

**1. à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :**

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, de préférence résidents, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) 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 ;

**3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :**

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

**d) Considérations pratiques**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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.

La règle de la majorité absolue implique que la proposition emporte l'adhésion de copropriétaires disposant ensemble de plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés (cinquante pour cent des voix plus une) au moment du vote.

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 et donc son vote correspond à une abstention.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

**e) Vote par écrit**

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.

**f) Procès-verbaux - Consultation**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires 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, s'ils le souhaitent par les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 47.- Actions en justice**

##### **a) Par l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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 la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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.

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) Par un copropriétaire**

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si 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, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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 prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

**c) Par un occupant**

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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

**Article 48.- Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

**CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

**Article 49.- Nomination**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

**Article 50.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.  
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, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

#### **Article 51.- Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission 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 dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où siège l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

#### **Article 52.- Responsabilité - Délégation**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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.

#### **Article 53.- Pouvoirs**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;

2. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3. d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs et autres parties communes;



5. 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 ;

6. de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8. 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

9. de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune;

10. 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'ensemble immobilier, 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 utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11. d'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale. C'est ainsi qu'il veillera au

bon fonctionnement de tout appareillage commun; il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique. Il engage notamment l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, les administrations.

12. 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, y compris les archives qu'il détient, 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 sur les comptes financiers de la copropriété;

13. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve que cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

14. 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 de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site internet;

15. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

16. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

17. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

18. 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, présentes dans le capital ou de laquelle elle 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;

19. 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, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

20. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi.

21. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et l'utilisation du fonds de réserve; 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.

#### **Article 54.- Rémunération**

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 55.- Démission – Fin de sa mission**

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.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **CHAPITRE VII – CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Article 56. – Conseil de copropriété**

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires, de préférence résidents, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 (commissaire aux comptes voir infra).
- de 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.
- d'exécuter toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve 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 par l'assemblée générale et n'est valable que pour une année.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

#### **Article 57. – Commissaire aux comptes**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, professionnel ou non, dont les obligations et les compétences et obligations sont les suivantes :

##### **a) Obligations**

- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété ;
- examiner si les factures payées ont été émises par des entrepreneurs ayant satisfait à leurs obligations au regard des législations fiscale et sociale ;
- examiner les différents postes du bilan : les soldes des extraits bancaires, les comptes des fournisseurs, les comptes des copropriétaires, les comptes sinistres et assurances, les comptes d'attente, les comptes de fonds de réserve et de fonds de roulement, les comptes de travaux, etc.
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs, notamment, en cas de cession d'un lot privatif.
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses et, au besoin, en cas de discordance, faire rapport sur ces discordances.
- établir au moins une fois par an un rapport détaillé pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

#### **b) Compétences**

Le commissaire aux comptes devra démontrer qu'il a les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété et notamment tous les postes du bilan comptable.

Si le commissaire aux comptes n'est pas rémunéré, le contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile et le paiement des primes seront à charge de l'association des copropriétaires. S'il est rémunéré, il devra fournir la preuve d'une souscription à un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile.

### **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

#### **Article 58.- Généralités**

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute

grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

#### **Article 59.- Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **Article 60.- Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

#### **Article 61.- Assurances complémentaires**

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

#### **Article 62.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

#### **Article 63.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

#### **Article 64.- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 65.- Sinistres - Procédures et 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 reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et 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, majoré de quatre 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 66.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

1.- 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 de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information. A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit 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 deux 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 deux 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 au comptant.

#### **CHAPITRE IX.- CONCIERGERIE**

Le syndic engage, surveille et révoque le concierge, dont il fixe le salaire. Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

Le concierge assume la surveillance de l'immeuble.

Il doit signaler au syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Il doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire, y compris le rafraîchissement des peintures, de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives. Il assure la coordination des tâches du personnel complémentaire affecté au nettoyage et à l'entretien des communs.

Il doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Il surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriété. Le concierge ne peut exécuter des travaux pour le compte des occupants de l'immeuble. Les tâches du concierge sont définies dans un règlement particulier et une description de fonctions, qui est jointe au contrat d'emploi, qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

Les occupants peuvent s'adresser à lui pour tout petit problème d'ordre immobilier relatif à la copropriété (éclairage defectueux des communs,...).

Le concierge conserve, en sureté et sous sa responsabilité, un double des clés d'accès aux appartements ou garage des propriétaires qui le souhaitent, à n'utiliser qu'en cas d'urgence.

En cas d'évacuation urgente d'encombrants, le concierge s'occupera de l'organisation de leur évacuation et avisera, si nécessaire, l'occupant quant à la procédure à suivre.

#### **CHAPITRE X.- DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Article 67.- Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

##### **Article 68.- Langues**

La langue d'usage pour les documents émanant de l'association des copropriétaires est le français. Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires en néerlandais.

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.

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

##### **Article 1.- Définition**

Un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun est arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

##### **Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

### **Article 3.- Opposabilité**

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

### **Article 4.- Règlement des différends**

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 l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

### **Article 5.- Fonctionnement du Conseil de Propriété**

Le conseil de copropriété se réunira au moins deux fois par an, et, notamment, deux mois avant l'assemblée générale. Le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Les convocations et communications entre le syndic et le conseil de copropriété se feront de préférence par courrier électronique.

Le conseil de copropriété peut inviter tout expert qu'il jugera utile. Le Commissaire aux comptes participe aux réunions du conseil mais avec voix consultative.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de

l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires une copie du procès-verbal de ses réunions

#### **Article 6.- Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible *spécialement entre 22h et 8h.*

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs intérieurs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 7.- Travaux privatifs**

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble. Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, ...) doivent être effectués uniquement entre 8 et 20 heures, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux ou transportés au parc à conteneurs communal par le propriétaire. Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic ou le concierge. Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les matériaux de construction ainsi que les débris ne peuvent être transportés par l'ascenseur ou l'escalier de secours, sauf dérogation expresse, et nécessitent l'utilisation d'un monte-charge extérieur (lift) exclusivement. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. Dans le cas où une autorisation d'utilisation de l'ascenseur ou de l'escalier de secours serait accordée, une indemnité égale à l'indemnité de déménagement est due.

Aucun fil ou tuyauterie ne peut emprunter les façades de l'immeuble.

#### **Article 8.- Emménagements - Déménagements**

Les emménagements, les déménagements et le transport d'objets mobiliers et/ou volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé, sur proposition du Syndic, par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le Syndic devra être averti 15 jours à l'avance de tout emménagements-déménagements.

#### **Article 9.- Terrasses**

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y installer une antenne parabolique (ou toute autre antenne y assimilées), et ce en façade avant ;
- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera, ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur, si ceux-ci surplombent un lieu de passage.
- La décoration florale est souhaitée.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

A l'exception de la publicité de mise en vente du lot, ou du drapeau national, les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni affiche politique, ni linge ou autres objets quelconques.

#### **Article 10.- : Fenêtres et portes-fenêtres**

Les propriétaires pourront, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre, installer ou remplacer eux-mêmes, en supportant les frais, les châssis, les volets et les portes extérieures de leur appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses pour autant que les teintes et structures initiales soient respectées.

#### **Article 11.- Rideaux, tentes**

Les rideaux en façades (tant avant qu'arrière) devront être en voile de teinte claire, sans broderie.

À défaut de rideaux, les tentures devront être doublées de tissu blanc sur la partie visible de l'extérieur.

De même, les stores et jalousies devront être de couleur claire. L'installation de tentes solaires sur les terrasses est autorisée moyennant respect de l'uniformité des couleurs (orange) sur l'ensemble de la façade de la résidence.

#### **Article 12.- Publicité**

Il est interdit de faire de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres à l'exception des avis de vente ou de location.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages, sauf dérogation.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée commercial, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans un appartement, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée, et ce, à un endroit à déterminer avec le syndic. Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et la profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'affichage pour la Résidence est effectué de préférence dans les valves extérieures situées à l'angle de l'avenue Chazal et de la rue Devigne ; demande à introduire auprès du concierge). Il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres de l'immeuble.

### **Article 13.- Garages et aires de roulement**

Les règles du code de la route sont applicables à l'aire de roulage, sauf dérogation aux présentes.

L'aire de roulage ne peut être encombrée par des véhicules ou objets quelconques ; le parking y est entre autres, interdit.

Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins, ou par exploit d'huissier, entraînera la débiton de 25 € la première fois, de 50 € la deuxième fois, augmentant ainsi de 25 € à chaque constat successif dans un délai de un an, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, de signification et de recouvrement, le tout à charge du contrevenant.

La copropriété a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction et mandate à cette fin le syndic par les présentes.

Les indemnités versées feront partie du fond de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application. Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

L'usage de ces parking-jour est soumis aux mêmes règles que celles d'application pour les garages-peinture pour ce qui concerne l'aire de roulage et la manière de parquer son véhicule.

### **Article 14- Interdiction de stockage**

Il est interdit de stocker ou d'entreposer des affaires dans les cages d'escalier par mesure de sécurité.

### **Article 15.- Conseils et recommandations**

#### **a) Sanitaires**

Les propriétaires devront veiller l'entretien en bon père de famille de toutes leurs installations sanitaires privatives, et leur remplacement en temps utiles le cas échéant pour éviter tous risques de dégâts des eaux aux biens contigus, et bruits intempestifs de canalisations. Il est rappelé que tout auteur de dommages peut être contraint à en apporter réparation par toutes voies de droit.

#### **b) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être maintenue soigneusement fermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, de manifester sa présence aux fenêtres en façade avant et d'attendre les instructions et les secours.

#### **c) Locaux vide-poubelles**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique ou autre, fermés hermétiquement et déposés dans les conteneurs gris.

Les plastiques et conserves sont regroupés dans des sacs bleus fermés hermétiquement et déposés à côté des conteneurs gris.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-poubelles des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas etc... Ceux-ci doivent être conduits au parc à conteneurs communal.

Des containers de couleur jaune pour la collecte de papiers et cartons et de couleur verte pour la collecte du verre (à l'exclusion des vitres, miroirs et lampes) sont situés en divers endroits en sous-sol et au coin de l'avenue Chazal.

**d) Fermetures des portes de l'immeuble**

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

La porte du hall d'entrée et celles d'accès aux caves doivent rester fermées.

Il est recommandé de ne pas ouvrir la porte d'entrée (par utilisation du parlophone) à des personnes inconnues ou se présentant sous des motifs divers (facteur, police, pompiers,...) sans ordre de mission officiel. Il est impératif de s'assurer de l'identité d'une personne inconnue, demandant l'accès, en procédant à un contrôle visuel en se rendant à l'entrée de la résidence. Tout fait anormal doit être signalé au plus vite au concierge.

Les portes palières donnant accès à l'escalier de secours sont des portes de type «coupe-feu». Elles doivent rester fermées et leur fermetures ne peuvent, en aucune façon ni à aucun moment, être entravées pour quelques raisons que ce soit.

**e) Vélos**

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour remonter le vélo autre que pliable dans son appartement ni de le laisser dans le hall commun (un local est disponible au 70 et 72, ainsi qu'un emplacement à l'arrière de l'immeuble, afin d'y laisser les vélos ; la demande d'accès au local devant être faite auprès du concierge).

**TABLE DES MATIERES**

**TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

Article 1.- Définition et portée

**CHAPITRE II.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

Article 2.- Principe

Article 3.- Destination des lots privatifs

a) Les appartements

b) Rez-de-chaussée

Article 4.- Description des choses privatives

Article 5.- Description des choses communes

Article 6.- Jouissance des parties privatives

a) Principes

b) Accès au toit et toiture

c) Inaction d'un copropriétaire

Article 7.- Limites de la jouissance des parties privatives

a) Terrasses, cours et jardins

b) Location

c) Caves

d) Garages-peinture et box

e) Parking-jour

f) Animaux

g) Cheminées et foyers ouverts

Article 8.- Interdictions

Article 9.- Transformations

a) Modifications des parties communes

b) Modifications des parties privatives

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

Article 10.- Généralités

Article 11.- Genre de réparations et travaux

Article 12.- Réparations nécessaires et urgentes

Article 13.- Réparations ou travaux nécessaires et non urgents

Article 14.- Travaux de transformations, de modification ou d'amélioration des parties ou installations communes

Article 15.- Servitudes relatives aux travaux

### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

Article 16.- Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes.

1° Charges communes générales

2° Charges communes particulières

Article 17.- Chauffage

Article 18.- Parkings jour

Article 19.- Électricité

Article 20.- Impôts

Article 21.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 22.- Recettes au profit des parties communes

Article 23.- Modification de la répartition des charges

Article 24.- Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

b) Obligation à la dette

Article 25.- Fonds de roulement

Article 26.- Fonds de réserve

Article 27.- Paiement des charges communes

Article 28.- Recouvrement des charges communes

Article 29.- Droit réel démembré

Article 30.- Comptes annuels du syndic

### **CHAPITRE V.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

#### **Section 1.- Association des copropriétaires**

Article 31.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Article 32.- Personnalité juridique - Composition

Article 33.- Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

b) Liquidation

Article 34.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 35.- Objet

Article 36.- Solidarité divisée des copropriétaires

Article 37.- Actions en justice – Frais

#### **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

Article 38.- Pouvoirs

Article 39.- Composition

Article 40.- Procurations

Article 41.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

Article 42.- Convocations

- a) Principes
- b) Délais
- c) Adresse de convocation
- d) Syndic et syndic provisoire
- e) Consultation

Article 43.- Ordre du jour

Article 44.- Constitution de l'assemblée

Article 45.- Présidence - Bureau - Feuille de présence

Article 46.- Délibérations

- a) Droit de vote
- b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
- c) Règles de majorité
- d) Considérations pratiques
- e) Vote par écrit
- f) Procès-verbaux - Consultation

Article 47.- Actions en justice

- a) Par l'association des copropriétaires
- b) Par un copropriétaire
- c) Par un occupant

Article 48.- Opposabilité - Information.

## **CHAPITRE VI.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

Article 49.- Nomination

Article 50.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 51.- Publicité

Article 52.- Responsabilité - Délégation

Article 53.- Pouvoirs

Article 54.- Rémunération

Article 55.- Démission – Fin de sa mission

## **CHAPITRE VII – CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Article 56 – Conseil de copropriété

Article 57 – Commissaire aux comptes

- a) Obligations
- b) Compétences

## **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

Article 58.- Généralités

Article 59.- Types d'assurances

Article 60.- Biens et capitaux à assurer

Article 61.- Assurances complémentaires

Article 62.- Primes et surprimes

Article 63.- Responsabilité des occupants - Clause du bail

Article 64.- Franchises

Article 65.- Sinistres - Procédures et indemnités

Article 66.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

## **CHAPITRE IX.- CONCIERGERIE**

## **CHAPITRE X.- DISPOSITIONS GENERALES**

Article 67.- Renvoi au Code civil



Article 68.- Langues

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

Article 1.- Définition

Article 2.- Modifications

Article 3.- Opposabilité

Article 4.- Règlement des différends

Article 5.- Fonctionnement du Conseil de Copropriété

Article 6.- Tranquillité

Article 7.- Travaux privatifs

Article 8.- Emménagement - déménagement

Article 9.- Terrasses

Article 10.- Fenêtres et portes-fenêtres

Article 11.- Rideaux, tentes

Article 12.- Publicité

Article 13.- Garages et aires de roulement

Article 14.- Conseils et recommandations

a) Sanitaires

b) Instructions en cas d'incendie

c) Locaux vide-poubelles

d) Fermetures des portes de l'immeuble

e) Vélos

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### **TRANSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE**

Le présent acte sera transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

#### **CERTIFICAT D'ETAT-CIVIL ET D'IDENTITE**

Conformément à l'article 11 de la loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms et domicile du comparant au vu de sa carte d'identité.

#### **DESTINATION DES LIEUX**

A l'exclusion des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

#### **PROJET**

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le vingt-quatre novembre deux mil quinze et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### **DROIT D'ECRITURE**

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.