

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, 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.

---

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

---

### Article préliminaire

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 557bis chapitre I du code-civil (loi du 8 juillet 1924), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut des parties communes de l'immeuble sis à Schaerbeek, Avenue Eugène Plasky numéros 133-135 dénommé « Résidence ARTOIS », ainsi que le règlement d'ordre intérieur s'y rapportant.

Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble auquel il s'applique.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord et ne seront opposables aux tiers que par la transcription de l'acte au bureau des Hypothèques compétent.

### Article I. – OBJET

Dans le but d'éviter toutes contestations et difficultés entre les futurs copropriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, il est établi, ainsi qu'il suit, les clauses et conditions d'un statut-règlement déterminant les droits et obligations réciproques des dits copropriétaires ou autres ayants-droit ; clauses et conditions auxquelles tous (copropriétaires, usufruitiers, usagers etc.) sont formellement tenus de se conformer et dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou même par le fait d'en être propriétaire occupant ou d'y avoir un droit quelconque à n'importe quel titre.

Cet engagement est pris par les acquéreurs, tant pour eux que pour leurs héritiers ou successeurs à tous titres et que pour et au nom de tous les propriétaires futurs auxquels l'acquéreur s'oblige à imposer la condition de se conformer au présent règlement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires par le seul fait de leur succession à la propriété, cette dernière ne devant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Ce statut-règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront formulées à l'article 18.

## Article 2

Le présent règlement sera reproduit ou rappelé dans tous actes translatifs ou déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble ou dans tous actes de baux, etc.

## Article 3. – PARTIES PRIVATIVES – DEFINITION

Chaque appartement avec ses dépendances sera propriété exclusive et particulière des personnes qui l'auront acquis.

Il constitue la « partie privative ».

Son étendue et sa composition se trouvent indiqués aux plans qui sont déposés en l'étude du Notaire François Dhont, Place Quetelet, numéro 1 à Saint-Josse-ten-Noode, avec un exemplaire du présent statut-règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur de l'appartement et de ses dépendances, sauf restrictions ci-après.

La dite partie privative est limitée par la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, les enduits des plafonds, les chapes des parquets, les dallages, l'enduit extérieur des murs limitant l'appartement, tant ceux qui le séparent de l'air libre que des parties communes et des bâtiments voisins.

La partie privative comprend encore, entre autres ; les châssis des fenêtres et les terrasses avec leurs vitres, garde-corps, enduits, ainsi que toute canalisation horizontale se trouvant dans les appartements et leurs dépendances.

Les caves constitueront des dépendances des parties privatives, excepté les caves à compteurs et les couloirs d'accès qui seront considérés comme parties communes.

Les caves ne peuvent être la propriété que d'un propriétaire d'un appartement.

Les propriétaires de caves mitoyennes sont autorisés à les joindre en abattant les cloisons ou murs qui les séparent, dans les mêmes conditions que celles éventuellement définies que pour les propriétaires d'appartements mitoyens.

Les aliénations ou échanges de caves ne sont permis qu'entre propriétaires d'un appartement du bâtiment à titre de dépendance de cet appartement. Une cave ne peut être donnée en location, ni concédée en jouissances qu'à un occupant du bâtiment correspondant. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises qu'ont, dans les parties communes, les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées

## Article 4. – JOUISSANCE

Les copropriétaires auront le droit de jouir, de faire jouir ou de disposer librement et pleinement de leur propriété privative, sans l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire

aux droits réciproques de jouissance des propriétaires des autres appartements et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du bâtiment.

#### Article 5. – DISPOSITION

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement : deux appartements d'un même niveau ou de réunir deux appartements de niveau différent, mais se touchant par le plancher et plafond, de façon à former un appartement duplex ; dans ces deux cas, les quotités attachées aux deux appartements réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin ; dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de la minute de l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des quotités attachées aux deux appartements du type normal.

Ainsi, une modification aux parquets ou dallages qui entraînerait des dégâts aux plafonds de l'appartement inférieur obligerait à la remettre en état, y compris embellissement et ce sans frais pour les propriétaires de cet appartement.

En cas de percement de gros murs ou de toute modification pouvant altérer la solidité de l'immeuble, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance d'un architecte ; les honoraires de celui-ci seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Tant au point de vue forme que couleur, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée et aux fenêtres des appartements et dépendances, terrasses, garde-corps et, en général, à tout ce qui, quoique à l'extérieur des appartements, en forme néanmoins une dépendance privative, et ce, sans l'autorisation de l'Assemblée Générale, dans les conditions prévues à l'article 18.

Il en sera de même pour les changements concernant la couleur, les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements.

Il en sera de même pour les portes, volets à pavillons ou similaires qui seraient installés à l'extérieur des fenêtres à la façade principale avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale.

#### Article 6. – RESTRICTIONS

Tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations ou modifications aux choses communes et livrer passage aux architectes, gérant, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, diriger ou exécuter les travaux. Ils devront également sans indemnité tolérer les échafaudages nécessaires.

#### Article 7. – REPARATIONS

Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des appartements, telles que portes, fenêtres, garde-corps, etc., incombent aux propriétaires respectifs des dites parties.

Ceux-ci au Gérant mandat irrévocable de faire effectuer en leurs lieu et place ces réparations ou modifications, s'ils ne les effectuent pas eux-mêmes dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée leur adressée à titre d'avertissement.

En cas d'opposition à l'entrée des locaux pour effectuer les dits travaux, la sanction prévue à l'article 23 sera applicable après un nouvel avertissement de huit jours donné dans la même forme.

#### Article 8. – MODIFICATION AUX INSTALLATIONS

L'évacuation des fumées et des eaux usées ayant été scientifiquement étudiée et établie, toutes modifications pourraient amener une perturbation dans le fonctionnement des installations. En conséquence, aucun changement ou adjonction ne pourront être faits sans que l'autorisation préalable ait été donnée par une Assemblée Générale à la majorité des voix.

Le présent article est très important et vise tout particulièrement :

- 1/ le déplacement d'anciens ou l'installation de nouveaux appareils sanitaires, W.C., lavabos, etc.
- 2/ l'ouverture d'autres accès aux cheminées que ceux prévus.

Tout ceci sans préjudice aux dommages-intérêts et à l'obligation de rétablir la situation primitive.

#### PARTIES COMMUNES

#### Article 9. – DEFINITION

Sont communes, les parties de l'ensemble immobilier affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, et notamment :

- le terrain avec toutes ses servitudes actives et passives ;
- les fondations et le gros-œuvre ;
- les murs portants ;
- les murs de façade ;
- la toiture et son recouvrement ;
- les corniches ;
- les gouttières ;
- les écoulements d'eau pluviale ;
- les ornements des façades ;
- les conduits de cheminées ;
- les égouts ;
- les canalisations de décharges des eaux usées, à l'exception des parties de ces canalisations à usage privatif et exclusif d'une partie privative ;
- les conduites d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes ;
- la mitoyenneté ;

- les murs pignons et murs de clôture ;
- l'ascenseur.
- les murs de façade, tant sur rue que sur jardin, de refend et de clôture,
- les cloisons des cages d'escalier,
- les poutres, les piliers, linteaux, hourdis, gîtages et voûtes qui supportent les parquets et carrelages,
- l'unité architecturale de la façade,
- le pavage et la bordure des trottoirs,
- la zone de recul, la porte d'entrée,
- le hall d'entrée, les couloirs et dégagement, les escaliers, le palier à chaque étage, la cage d'escalier,
- en général toutes les tuyauteries extérieures et celles traversant verticalement les appartements,
- escaliers de caves,
- dégagement des caves,
- local pour matériel,
- une cave pour la chaufferie
- un local poubelle,
- un local compteur,
- chauffage : installation chaudière au gaz avec dispositif Boiler, colonnes montantes vers appartements et studios, tank à mazout, brûleur et accessoires d'automatisme,
- électricité : éclairage dégagements caves, minuterie, escaliers, éclairage des caves communes.
- Sonneries et parlophone, l'ouvre-porte, les tableaux d'appel de la rue ;
- installation pour ascenseur et chauffage ; un compteur commun pour sonneries, parlophone, éclairage des parties communes et alimentation des appareils de chauffage
- eau : chutes, raccordements, arrivées montant vers les appartements et studios ; un compteur avec prise d'eau pour services communs.
- Ascenseur pour trois personnes de la cave au dernier étage.
- Les canalisations d'égouts.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée à l'acte de base.

Les parties communes indivises sont divisées en mille/millièmes.

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

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

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

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

A titre énonciatif et non limitatif sont réputées telles le sol sur lequel le bâtiment est établi, les fondations, corps et têtes de cheminées, les toitures,

Étant donné le caractère spécial de la propriété, les copropriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses non privatives, sans pouvoir jamais réclamer le partage ou la licitation, conformément au paragraphe 9 de l'article 577 bis du code civil.

#### Article 10. – PARTS PROPORTIONNELS

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en MILLE/MILLIEMES.

- A. Chacun des sept appartements types A comprend septante/millièmes.
- B. Chacun des six studios type B comprend trente-neuf/millièmes.
- C. Chacun des sept studios type C comprend trente-cinq millièmes.
- D. Le studio type D comprend trente et un/millièmes.

Chaque millième donne droit à une voix et comporte de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

#### Article 11. – MODIFICATION AUX FACADES, AUVENTS, TENTES, MARQUISES, etc.

Il ne pourra être établi sur les façades aucun auvent tente, marquise et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit, l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'ensemble.

Toute demande de dérogation à ce qui précède, qu'elle concerne les parties privatives ou les parties communes, devra obligatoirement être, au préalable, approuvée par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18 ci-après et ce sous réserve éventuelle de l'autorisation des autorités compétentes et notamment de l'Administration de l'Urbanisme.

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle et teinte agréée par l'assemblée générale. Leurs placements, remplacements, et entretien constitue une charge privative à chaque lot privatif.

#### Article 12. – ASSEMBLEE – RESPECT DES DECISIONS

Tous les copropriétaires d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement de se conformer aux décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Le présent engagement est pris dans les mêmes conditions de transmission que celui relatif au respect du règlement de copropriété et définies à l'article I.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents ou incapables.

L'Assemblée Générale qui donne mandat au Gérant par l'article 22(3) de faire exécuter ses décisions, le charge également et irrévocablement de faire respecter les dites décisions ainsi que le présent règlement en appliquant aux récalcitrants la sanction prévue à l'article 23, avec un simple préavis de huit jours.

#### Article 13. – ASSEMBLEE – PRESENTATIONS

L'Assemblée Générale se composera de tous les copropriétaires.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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.

#### Article 14. – BUREAU

L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Le secrétariat sera confié au syndic comme il est dit plus loin.

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les propriétaires ou leurs mandataires, en début de séance et à laquelle sont annexées les procurations.

#### Article 15 – CONVOCATIONS

Les convocations à l'Assemblée Générale se feront par les soins du syndic

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

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, 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°, 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.

#### Article 16 – DÉLIBÉRATIONS

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

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 10% 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 de l'assemblée

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

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.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

#### Article 17 – ASSEMBLÉES EXTRAORDINAIRES

Il y aura une Assemblée Générale régulière chaque année La première quinzaine du mois de Mars

Le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

#### PROCES-VERBAUX

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 par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.  
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

#### Article 18 – CAS SPÉCIAUX

Les délibérations autorisant toute ouverture dans les murs, planchers et plafonds, toute modification aux façades ou travaux susceptibles de compromettre la solidité de l'immeuble devront être approuvées par des copropriétaires réunissant au moins les  $\frac{3}{4}$  du montant total des voix attachées à l'ensemble de l'immeuble (article 10).

Au cas où des modifications ou compléments au présent règlement seraient envisagées, les convocations aux Assemblées provoquées pour les examiner, mentionneront les amendements proposés.

Ces amendements ne pourront être acquis que s'ils sont approuvés par des copropriétaires réunissant au moins les  $\frac{3}{4}$  du montant total des voix attachés à l'ensemble de l'immeuble.

En cas d'approbation, les dites modifications devront être transcrites.

Les décisions qui auraient pour conséquence de modifier le caractère d'habitation bourgeoise de l'immeuble devront être prises à l'unanimité.

L'unanimité des copropriétaires est obligatoire pour décider de la non-reconstruction, conformément à l'article 3.

Pour toute modification à quotités stipulées à l'article 10, l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre seulement des membres présents ou représentés, mais de celle de la totalité des copropriétaires.

#### Article 19 – DÉCISIONS

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la réaction et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. 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 un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;

- 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 :

- 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.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci a été décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

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

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

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est un copropriétaire non rémunéré, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver,

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus,

Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il examinera si les diverses obligations fiscales et sociales ont été respectées et si le syndic a veillé à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 Bis et l'art. 403, § 5 alinéa 1<sup>er</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992.

Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés.

Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. A défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non-approbation.

## **SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

L'assemblée générale de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'ensemble immobilier en tant qu'intérêts communs.

### **Article 20 – GERANCE ET ADMINISTRATION**

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt ;

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

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité ; Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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, le nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa (raison ou) dénomination sociale, son siège social ainsi que 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, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises ;

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code, la lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic

#### Article 21 – ADMINISTRATION

*L'administration de l'immeuble comprend :*

- a) tout ce qui a rapport à l'entretien et à l'usage des parties communes
- b) la manière dont l'immeuble est occupé.
- c) les rapports des copropriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation.
- d) les rapports des copropriétaires avec des tiers, concernant l'occupation de l'immeuble.
- e) le paiement des contributions affectées spécialement aux parties communes de l'immeuble et celles grevant la partie entière, dont la ventilation ne serait pas faite entre les copropriétaires, comme indiqué à l'article 24
- f) les réparations urgentes à faire aux parties privatives ainsi que celles prévues aux articles 7 et 11, lorsque les copropriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble.

#### Article 22 – MISSION

##### Article 22a – Le Syndic

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- 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 ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- de transmettre (tous les documents concernant la copropriété ainsi que toute la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion.) , si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de

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

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

- 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

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

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

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

- 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 ;

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

Afin que les comptes de l'association des copropriétaires soient tenus de manière claire, précise et détaillée, il convient de soumettre l'utilisation d'un plan comptable à quelques règles.

Toute copropriété de vingt lots ou plus à l'exclusion des caves, des garages et des parkings doit tenir une comptabilité faisant usage du plan comptable minimum normalisé annexé au présent arrêté.

La comptabilité des associations de copropriétaires doit couvrir l'ensemble de leurs opérations, de leurs avoirs et droits de toute nature, de leurs dettes, obligations et engagements de toute nature.

Toute comptabilité est tenue selon un système de livres et de comptes et conformément aux règles usuelles de la comptabilité en partie double.

Les opérations sont inscrites sans retard, de manière fidèle et complète et par ordre de dates, soit dans un livre journal unique soit dans un journal auxiliaire unique ou subdivisé en journaux spécialisés. Elles sont méthodiquement inscrites ou transposées dans les comptes qu'elles concernent.

Les comptes sont définis dans un plan comptable approprié à l'association de copropriétaires. Ce plan comptable est tenu en permanence tant au siège de l'association de copropriétaires qu'aux sièges des services comptables importants de l'association de copropriétaires, à la disposition de ceux qui sont concernés par lui.

Toute écriture s'appuie sur une pièce justificative datée et porte un indice de référence à celle-ci.

Les pièces justificatives doivent être conservées, en original ou en copie, durant sept ans et être classées méthodiquement. Ce délai est réduit à trois ans pour les pièces qui ne sont pas appelées à faire preuve à l'égard de tiers.

Les journaux et livres comptables sont cotés; ils forment, chacun dans sa fonction, une série continue; ils sont identifiés par la spécification de cette fonction, par leur place dans cette série et par le nom de l'association de copropriétaires.

Les livres et journaux sont tenus de manière à garantir leur continuité matérielle ainsi que la régularité et l'irréversibilité des écritures.

Les livres sont tenus par ordre de dates, sans blancs ni lacunes. En cas de rectification, l'écriture primitive doit rester lisible.

Les associations de copropriétaires sont tenues de conserver leurs livres pendant sept ans à partir du premier janvier de l'année qui suit leur clôture.

Toute association de copropriétaires procède, une fois l'an au moins, avec bonne foi et prudence, aux opérations de relevé, de vérification, d'examen et d'évaluation nécessaires pour établir à la date choisie un inventaire complet de ses avoirs et droits de toute nature, de ses dettes, obligations et engagements de toute nature relatifs à la copropriété ainsi qu'aux moyens propres qu'elle y a affectés. Les pièces de l'inventaire sont transcrites dans un livre. Les pièces dont le volume rend la transcription difficile sont résumées dans le livre auquel elles sont annexées.

L'inventaire est ordonné de la même manière que le plan comptable de l'association de copropriétaires.

Les comptes du plan comptable qui ne présentent pas d'utilité pour une association de copropriétaires ne doivent pas figurer dans le plan comptable.

Les articles 25, §§ 1er et 2, 31, 32, 33, alinéa 1er, première phrase et alinéa 2, première phrase, 42, 45, 46, 49, 67, 68, 73, 74, 75 et 77 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés sont applicables à la comptabilité des copropriétaires, étant entendu qu'il faut y lire « inventaire » au lieu de « comptes annuels » et « association des copropriétaires » au lieu de « société »



Les éléments de l'actif sont évalués à leur valeur d'acquisition et sont portés au plan comptable pour cette même valeur, déduction faite des amortissements et réductions de valeurs y afférents.

Par valeur d'acquisition, il faut entendre le prix d'achat, éventuellement majoré des frais accessoires tels que les impôts non récupérables et les frais de transport.

## **PLAN COMPTABLE**

### **1. Dettes à plus d'un an**

- 17 Dettes à plus d'un an
- 170 Emprunts subordonnés
- 171 Emprunts obligataires non subordonnés
- 172 Dettes de location-financement
- 173 Etablissements de crédit
- 1730 Dettes en compte
- 1731 Promesses
- 1732 Crédits d'acceptation
- 174 Autres emprunts
- 175 Dettes commerciales
- 179 Dettes diverses

### **2. Immobilisations et cautionnements**

- 21. Immobilisation incorporelles
- 211 Concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires
- 213 Acomptes versés
- 23 Installations, machines et outillage
- 24 Mobilier et matériel roulant
- 25 Immobilisations détenues en location-financement
- 251 Installations, machines et outillage
- 252 Mobilier et matériel roulant
- 26 Autres immobilisations corporelles
- 28 Cautionnements versés

### **4. Créances et dettes à un an au plus**

- 41 Créances
- 410 Capital appelé
- 4100 Acompte de fonds de réserve appelé
- 4101 Acompte de fonds de roulement appelé
- 416 Créances diverses
- 417 Créances douteuses
- 419 Réductions de valeur actées (-)
- 42 Dettes à plus d'un an échéant dans l'année
- 420 Emprunts subordonnés
- 421 Emprunts obligataires non subordonnés
- 422 Dettes de location-financement et assimilées
- 423 Etablissements de crédit
- 1730 Dettes en compte
- 1731 Promesses

1732 Crédits d'acceptation  
424 Autres emprunts  
425 Dettes commerciales  
429 Dettes diverses  
43 Dettes financières  
430 Etablissements de crédit - Emprunts en compte à terme fixe  
431 Etablissements de crédit - Promesses  
432 Etablissements de crédit - Crédits d'acceptation  
433 Etablissements de crédit - Dettes en compte courant  
439 Autres emprunts  
44 Dettes commerciales  
440 Fournisseurs  
444 Factures à recevoir  
45 Dettes fiscales, salariales et sociales  
450 Dettes fiscales estimées  
452 Impôts et taxes à payer  
453 Précomptes retenus  
454 Office national de la sécurité sociale  
455 Rémunérations  
456 Pécules de vacances  
459 Autres dettes sociales  
48 Dettes diverses  
489 Dettes : valeurs reportées  
49 Comptes de régularisation  
490 Charges à reporter  
491 Produits acquis  
492 Charges à imputer  
493 Produits à reporter  
499 Comptes d'attente

5. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

53 Dépôts à terme  
530 De plus d'un an  
531 De plus d'un mois et à un an au plus  
532 D'un mois au plus  
539 Réductions de valeur actées (-)  
55 Etablissements de crédit  
550 Fonds de réserve  
551 Fonds de roulement  
552 Autres comptes  
57 Caisses  
58 Virements internes

6. Charges

61 Services et biens divers  
610 Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs  
6100 Protection anti-incendie  
61000 Contrats d'entretien

61001 Extincteurs d'incendie  
61002 Collecteurs d'incendie  
61003 Lutte anti-incendie autres  
61004 Alerte incendie et détection incendie  
61005 Prévention incendie  
61006 Entretien escaliers de secours/voies d'évacuation/coupoles d'évacuation de fumée  
61007 Signalisation de sécurité/éclairage de secours  
61008 Protection contre la foudre  
61009 Autres  
6101 Ascenseurs  
61010 Contrôle ascenseurs  
61011 Contrat d'entretien ascenseurs  
61012 Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien  
61013 Téléphone d'urgence ascenseurs  
61014 Travaux d'adaptation ascenseurs  
61015 Autres charges ascenseurs  
6102 Installations électriques  
61020 Contrôle installations électriques  
61021 Contrats d'entretien  
61022 Autre entretien installations électriques  
61023 Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones  
61024 Rénovation installations électriques  
61025 Groupes auxiliaires  
61026 Air conditionné et traitement de l'air  
61027 Extracteurs d'air et de fumée  
61028 Vidéosurveillance  
61029 Autres  
6103 Sanitaires et chauffage  
61030 Contrôle des installations  
61031 Contrats d'entretien  
61032 Autre entretien installations de chauffage  
61033 Autre entretien surpresseur d'eau  
61034 Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau  
61035 Autre entretien conduites de chauffage  
61036 Autre entretien conduites d'eau  
61037 Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage  
61038 Compteurs et relevé des compteurs  
61039 Autres  
6104 Menuiseries  
61040 Contrats d'entretien  
61041 Entretien porte de garage  
61042 Entretien menuiseries externes  
61043 Entretien menuiseries internes  
61044 Balustrades et cloisons de séparation des terrasses  
61045 Autres  
6105 Nettoyage et traitement des ordures ménagères  
61050 Nettoyage bâtiment selon contrat  
61051 Nettoyage bâtiment autres

61052 Produits d'entretien nettoyage  
 61053 Matériel nettoyage  
 61054 Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat  
 61055 Ordures ménagères/PMC/papier et verre autres  
 61056 Produits ordures ménagères/PMC/papier et verre  
 61057 Contrôles  
 61058 Autres  
 6106 Jardins, parkings et chemins  
 61060 Entretien jardins et environs immédiats selon contrat  
 61061 Autre entretien jardins et environs immédiats  
 61062 Aménagement jardins et environs immédiats  
 61063 Entretien parkings, chemins et environs immédiats selon contrat  
 61064 Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats  
 61065 Travaux de rénovation parkings, chemins et environs immédiats  
 61066 Travaux divers  
 6107 Entretien bâtiments  
 61070 Entretien fondations  
 61071 Entretien façades  
 61072 Entretien terrasses  
 61073 Entretien toits  
 61074 Entretien cheminées et canaux de ventilation  
 61075 Entretien caves  
 61076 Travaux d'entretien hall, cages d'escaliers, couloirs  
 6108 Piscine  
 61080 Contrôles  
 61081 Contrat d'entretien  
 61082 Autre entretien piscine/installations techniques  
 61083 Fourniture produits  
 61084 Surveillance  
 61085 Réparations piscine/installations techniques  
 61086 Autres  
 6109 Divers  
 61090 Contrats d'entretien  
 61091 Charges blanchisserie  
 61092 Charges récréatives (plaines de jeux, tennis, fitness, billard,...)  
 61093 Contrôle et surveillance  
 611 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels  
 6110 Frais d'études et surveillance  
 6111 Rénovation  
 6112 Travaux de transformation  
 6113 Travaux d'extension  
 612 Fournitures à l'association  
 6120 Eau  
 61200 Redevance fixe et consommation  
 61201 Eau parties communes  
 61202 Sel pour adoucisseur d'eau  
 61203 Autres fournitures pour adoucisseur d'eau  
 61204 Fournitures pour traitement de l'eau