

61205 Autres
6121 Electricité
61210 Electricité parties communes
61211 Electricité ascenseurs
61212 Electricité chauffage et sanitaires
61213 Autres
6122 Gaz
61220 Redevance fixe et consommation
61221 Autres
6123 Mazout
61230 Contrôles cuves
61231 Entretiens cuves
61232 Livraisons mazout
6124 Autres services collectifs
61240 Câblodistribution
6125 Autres fournitures
613 Honoraires, charges membres du conseil et charges commissaire interne aux comptes
6130 Honoraires
61300 Honoraires syndics
61301 Honoraires avocats
61302 Honoraires architectes/ingénieurs
61303 Honoraires experts
61304 Honoraires commissaire externe aux comptes
61305 Autres honoraires
6131 Charges membres du conseil (conseil de copropriété) et commissaire interne aux comptes
61310 Indemnités membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes
61311 Frais de déplacement membres du conseil interne et commissaire interne aux comptes
61312 Autres charges conseil de copropriété
614 Assurances
6140 Assurance incendie
6141 Responsabilité civile
6142 Assurance accidents du travail
6143 Assurance volontaires
6144 Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes
6145 Responsabilité professionnelle syndic non professionnel
6146 Assistance judiciaire
6147 Franchise
6148 Autres
615 Conciergerie
6150 Téléphone - Internet - gsm
6151 Electricité
6152 Eau
6153 Gaz
6154 Chauffage
6155 Télédistribution
6156 Charges
6157 Entretien
6158 Autres

616 Frais d'administration et de gestion
6160 Frais d'administration syndic
61600 Bureau et matériel de bureau
61601 Timbres
61602 Téléphone
61603 Autres
6161 Frais réunions
61610 Utilisation salles de réunion
61611 Consommations réunions
61612 Autres
6162 Traductions
61620 Traduction simultanée réunions
61621 Traduction documents
6163 Frais de procédure
61630 Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires
61631 Autres frais de procédure
6164 Publications et modification des statuts
61640 Publication nomination syndic
61641 Modification des statuts
6165 Frais transfert de propriété
61650 Attestations article 577-11 Code civil
61651 Autres
6166 Frais divers gestion
61660 Communication d'informations sur Internet
61661 Frais d'accès à la propriété
61662 Frais archives
61663 Autres frais gestion
62 Rémunerations, charges sociales et pensions
620 Rémunerations et avantages sociaux directs
621 Cotisations patronales pour assurances sociales
622 Primes patronales pour assurances extralégales
623 Autres frais de personnel
624 Pensions de retraite et de survie
63 Amortissements et réductions de valeur
630 Dotations aux amortissements sur immobilisations
6301 Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles
6302 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles
634 Réductions de valeur sur créances à un an au plus
6340 Dotations
6341 Reprises
64 Autres charges
640 Taxes et redevances
641 Moins-values sur la réalisation des créances
642 Charges diverses
65 Charges financières
650 Frais bancaires et charges des dettes
657 Charges financières diverses
66 Charges exceptionnelles

69 Valeurs à reporter
693 Valeurs à reporter

7. Produits
70 Acomptes
700 Acomptes fonds de réserve
701 Acomptes fonds de roulement
75 Produits financiers
76 Produits exceptionnels

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 22b. Le Conseil de Copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ 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 et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHARGES

Article 24 – DÉPENSES

Les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes de la propriété, sauf ce qui est stipulé ci-après.

Par souci d'équité dans la répartition des charges communes, celles-ci sont divisées en charges communes générales, incombant aux copropriétaires en fonction de la valeur respective des lots privatifs, et en charges des communes particulièrement incombant aux copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot privatif des biens ou services communs donnant lieu à ces charges.

Sont notamment des charges communes générales :

- les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation, le nettoyage, la réparation des parties communes et les frais de consommation des installations communes, à l'exception des dépenses et frais énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières ;
- les étrennes annuelles au facteurs, éboueurs et pompiers
- les indemnités dues par la copropriété à la suite d'une condamnation ou d'une transaction ;
- les primes des assurances diverses des choses communes, de responsabilité civile des propriétaires ou résultant de dispositions légales ;
- les frais de reconstruction des choses communes détruites, à l'exception de ceux énumérés de manière limitative dans les charges communes particulières ;
- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties et choses communes ;
- les frais de procédure intéressant la copropriété ;
- et en général, tous autres frais et charges exposés par tous les propriétaires ou dus par la copropriété comme notamment le salaire et les charges sociales du concierge, les frais de fonctionnement du conseil de gérance, les frais concernant le matériel de prévention et de gérance, y compris les émoluments du syndic.

Ces charges sont réparties entre les propriétaires et/ou occupants sur base des quotités des parties communes générales attachées à chaque lot, comme elles sont indiquées à l'acte de base.

Les appartements du rez-de-chaussée ne participent pas charges de l'ascenseur

FONDS DE RESERVE ET FONDS DE ROULEMENT

Lors de la transmission de la propriété d'un appartement, le vendeur n'est tenu de sa quote-part dans le fonds de roulement qu'à concurrence de la période durant laquelle il a effectivement joui des biens communs, l'acquéreur étant tenu à partir de son entrée en jouissance des mêmes biens communs.

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

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

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve reste la propriété de la copropriété.

Le syndic est autorisé à faire des appels de fonds pour constituer un fonds de réserve et un fonds de roulement.

Le fonds de roulement est destiné à couvrir les charges de fonctionnement courantes de l'ensemble immobilier.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale suivant le budget prévisionnel préparé par les soins du syndic.

Deux types de budget seront soumis chaque année, à l'assemblée générale :

- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble
- Un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis,

Ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et remplacement de l'appareillage.

BUDGET

Le syndic établit chaque année un budget reprenant les prévisions pour l'exercice à venir. Sur base du budget seront déterminés les appels de fonds pour les divers fonds de réserve et de roulement.

COMPTES ANNUELS

Le syndic arrête les comptes annuels au plus tard dans les trois mois de la clôture de chaque exercice dont la date de départ et de clôture sera fixée par la première assemblée générale. À défaut de décision contraire, l'exercice social débute le premier Janvier de chaque année et se clôture le trente et un décembre de chaque année.

Les décomptes de la copropriété seront produits aux copropriétaires de manière semestrielle à savoir en Janvier et Août

Article 23 – SANCTIONS

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.

Tout montant dû par un copropriétaire à la présente association, à titres de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserves ou à quelque autre titre que ce soit et, qui ne serait pas payé spontanément au plus tard dans les 60 jours à dater de la notification de l'appel de fonds, du décompte périodique, ou d'une facture privative établie par le syndic de l'immeuble, sera majoré automatiquement, de plein droit, sans aucune mise en demeure préalable, des intérêts de retard au taux de 12% l'an et d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% avec un minimum de 625€ par dossier contentieux

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

- A assigner les propriétaires défaillants au paiement des sommes dues
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécutions, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillants ; A cette occasion, il ne doit justifier d'aucunes autorisations spéciales à l'égard des tribunaux et des tiers
- A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irréversible étant donné 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.
- A 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 pouvoir que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

En cas de division du droit de copropriété 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, les intéressés sont solidiairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

Article 25 – RÉPARTITION

Les dépenses, autres que celles prévues à l'article 28 et celles justifiables individuellement seront réparties sur la bases des parts proportionnelles prévues à l'article 10.

Article 26 – AUGMENTATION DES CHARGES

Si un copropriétaire vient à augmenter les charges communes pour son usage personnel, il devra bien entendu supporter seul cette augmentation.

En cas de défaillance d'un copropriétaire, il est dès à présent donné mandat au syndic de l'immeuble pour intenter toute action en justice, représenter la copropriété tant en demandant qu'en défendant et faire tout ce qui est nécessaire.

Il pourra ainsi requérir toutes mesures d'exécution, faire procéder à la saisie des biens du propriétaire défaillant, donner main levée avec ou sans paiement.

RESPONSABILITÉ – CHARGES DE L'IMMEUBLE

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant bien entendu, qu'il

s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire

Article 27 – REPARATION A L'IMMEUBLE

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

REPARATIONS URGENTES

Pour les réparations présentant un caractère d'extrême urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le syndic et en cas de défaillance, tout propriétaire, a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

RÉPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES

Ces travaux et réparations doivent être décidés à la majorité simple des voix ou dans le cadre de mandats conférés par l'assemblée générale.

REPRARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREEMENT OU UNE AMELIORATION

Ces travaux et réparations doivent être décidés à l'unanimité des voix ou dans le cadre de mandats conférés par l'assemblée générale.

ACCES AUX PARTIES PRIVATIVES

Les propriétaires doivent, moyennant préavis d'au moins quarante-huit heures, donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnités, aux architectes et entrepreneurs en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du syndic ou, à défaut, d'un copropriétaire, de telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs en cas de nécessité.

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

IMPOTS

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

Article 28 – ASSURANCE

Il est ici rappelé que chaque copropriétaire subissant un sinistre aura à sa charge la franchise de l'assurance ainsi que tous les frais non remboursées par la compagnie d'assurance

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE

L'assurance tant des parties privatives (à l'exclusion du contenu) que des parties communes sera faite à la même compagnie, à souscrire par le syndic pour le compte de tous les copropriétaires contre les risques d'incendie, foudre, dégâts des eaux, bris de glace, explosion, tempête et grêle, risques électriques, frais d'extinction et de déblaiement, frais de sauvetage et de conservation, frais d'expertise, recours des voisins et des tiers et de tout pour les risques et toutes sommes à déterminer par les copropriétaires lors de l'assemblée générale.

La police d'assurance prévoira que les compagnies d'assurance renonceront, sauf en cas de malveillance, à tous recours qu'elles seraient en droit d'exercer en cas de sinistre, contre les copropriétaires des entités, leur personnel, leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

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

ASSURANCE DU CONTENU

Chaque copropriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, souscrira à ses frais exclusifs pour le contenu lui appartenant une assurance incendie et garanties connexes y compris recours des tiers et voisins. Cette police comportera obligatoirement un abandon de recours des assureurs contre les autres copropriétaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Ces assurances ne pourront contenir aucune clause qui serait contraire aux assurances souscrites par la copropriété.

ASSURANCES PERSONNELLES

Chaque copropriétaire ou occupant peut en outre, en bon père de famille, contracter à ses frais toutes assurances complémentaires qu'il désire pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la copropriété.

RESPONSABILITÉ CIVILE

Le syndic souscrira une assurance R.C. couvrant la responsabilité civile des copropriétaires, des locataires ou occupants à un titre quelconque couvrant les dommages occasionnés par le bâtiment que la victime soit un tiers copropriétaire, un occupant du complexe immobilier ou un tiers occasionnés par le personnel, dans les limites de leurs fonctions, occupés par le complexe immobilier pour compte commun des copropriétaires.

ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL

Le syndic souscrira pour compte des copropriétaires une police d'assurance couvrant les accidents du travail, et les informera à la législation en vigueur, couvrant tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte commun des copropriétaires

PRIMES

Les primes des différentes polices d'assurances souscrites par le syndic pour compte des copropriétaires constitueront une charge commune et sera répartie sur tous les copropriétaires en fonction de leurs quotités respectives.

Si des surprimes sont dues du chef de transformations, de professions ou d'activités ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires ces surprimes sont à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernés.

POLICES

Les polices d'assurance seront produites aux copropriétaires qui en feront la demande.

ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais

ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS

Des assurances seront contractées pour couvrir les copropriétaires dans le cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les descendants et descendants, leurs domestiques préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire en l'immeuble et ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.

En outre, une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes.

Article 29 – AFFECTATION DES INDEMNITES

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par les copropriétaires. Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois sur la matière, et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- Si le sinistre est partiel, l'indemnité sera utilisée à la remise en état des lieux sinistrés.
- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.
- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans la copropriété.
- Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à l'unanimité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé le supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, 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'adjointre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Les frais d'expertise seront supportés par l'acquéreur des droits.
Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables, même si aucune indemnité n'était recueillie ; l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix, pourra décider de la reconstruction de l'immeuble.

CESSATION

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

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

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

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

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic ;

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

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Article 30 – TRANQUILLITÉ

Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter de manière à ne pas gêner l'usage normal de leur lot par les autres propriétaires.

Il est interdit d'ouvrir à tout inconnu, fournisseur ou visiteur dont la venue ne concerne l'intéressé directement.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé ; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble et ce, sous peine de sanction. L'assemblée générale pourra à cet égard établir un règlement particulier, destiné à limiter ou supprimer les sources de bruit à certaines heures de la journée.

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

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

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites.

L'usage des cheminées est interdit

Article 31 – TRAVAUX MÉNAGERS

Les copropriétaires et locataires doivent veiller eux-mêmes à ce que leur personnel se conforme aux règlements de l'immeuble et occupe les locaux de façon à ne pas gêner les voisins.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article 32 – AFFICHES – RÉGLAGES

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur le toit et sur la façade que les comparants se sont réservés aux termes de l'acte de base qui précédent, et des publicités autorisées aux termes de l'acte de base qui précède sous la rubrique "Publicité".

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs ; ni dans les escaliers, paliers et hall d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'architecte de l'immeuble, indiquant le nom de l'occupant et sa profession ou sa raison sociale.

A la grille ou porte d'entrée, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'architecte de l'immeuble ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, ou sa raison sociale, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer le nom et profession du titulaire ou la raison sociale, ces inscriptions seront du modèle autorisé par le syndic de l'immeuble.

33. TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

La copropriété peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé.

Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou, à défaut, avant le délai de 15 jours à compter de la communication des plans au syndic.

Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés.

Article 34 – LOCATION

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule personne ou à une seule famille. Ils devront être occupés ainsi qu'il est stipulé aux articles 5 et 41.

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que tout occupant éventuel et seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable. Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. La location meublée est expressément autorisée.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel)

Le syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants, les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et des décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser par un affichage, visible, dans le hall d'entrée.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par un 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 et mettre fin à l'occupation

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, le syndic en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et 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 d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

Article 35 – OCCUPATION

L'immeuble devra être occupé bourgeoisement et par de personnes de bonne mœurs.

Il ne pourra être établi dans les appartements :

- a) aucun commerce ou magasin de vente, en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandises, aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit.
- b) aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral
- c) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins.
- d) aucune pension de famille, hôtel meuble, débit de boissons ou cercle privé.
- e) aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, masseur, institut de beauté ou profession similaire.
- f) aucun permanence ou lieu de réunion, aucun cercle de caractère philosophique, politique, religieux ou d'agrément.

Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres habitants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs et plus spécialement entre vingt-deux heures et huit heures.

Les appartements sont destinés exclusivement à l'usage de logement.

Article 36 – DÉGAGEMENTS

Il est défendu de mettre ou de fixer sur les paliers ou dans les parties communes, des crochets, patères, porte-manteaux ou tout autre objet ou meuble à demeure.

D'encombrer avec quoi que ce soit, l'entrée de l'immeuble, le porche, le hall, les escaliers, paliers etc. ou d'y laisser séjourner des objets quelconques.

De faire dans un local ou dégagement comme, aucun travail de ménage, tel que brossage ou battage, nettoyage de chaussures, tapis ou similaires.

Il est formellement interdit de déposer, sans que cette liste ne soit exhaustive et limitative, des objets encombrants, lourds et chimiques dans les sous-sols. Le tri sélectif est de rigueur et un local est prévu à cet effet

Article 37 – ASPECT

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et sur les terrasses.

De mettre sur les dites fenêtres et terrasses aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou à l'aspect de l'immeuble.

Article 38 – ANIMAUX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, de posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage non criants.

Article 39 – BOITE AUX LETTRES

Aucun copropriétaire ne pourra faire mettre de boîtes aux lettres supplémentaires, tant dans les dégagements que dans les escaliers.

Le remplacement des boîtes aux lettres et/ou des serrures abîmées n'est pas pris en charge dans les dépenses de la copropriété ; il en est de la responsabilité du propriétaire. Les aspects et normes doivent être respectés

Article 40 – EMMENAGEMENT-DÉMÉNAGEMENTS

Les emménagements, déménagements, transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic prévenu au moins cinq jours à l'avance. Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes, mais aussi aux ascenseurs, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Lors d'emménagement et/ou de déménagement, chaque lot privatif devra tolérer, sans aucune indemnité, que des meubles et objets mobilier soient hissés ou descendus, et les personnes chargées

d'apporter ou d'emporter les meubles ou le mobilier en question, devront avoir libre accès aux terrasses et balcons.

A l'occasion de l'emménagement et/ou du déménagement par toute personne impliquant le mouvement des meubles ou d'autre mobilier encombrant, une indemnité forfaitaire de septante cinq euros (EUR 75.00) lui sera réclamée par le Syndic en dehors de toute autre indemnité pour cause de dommage provoqué par son emménagement et/ou déménagement.

Le montant de cette indemnité forfaitaire sera soumis à une indexation annuelle (sur base de l'indice des prix à la consommation publié au Moniteur Belge) sans que telle indexation puisse résulter en un montant inférieur à celui avant indexation. Une première indexation sera appliquée au 1^{er} Janvier 2013 (indice de référence Décembre 2012)

Chaque personne qui procède et/ou fait procéder à un tel emménagement et/ou déménagement est tenue d'en informer le syndic conformément au Règlement d'ordre intérieur à savoir au minimum 5 jours ouvrables, et devra prendre les dispositions nécessaires au bon déroulement de son emménagement et/ou déménagement

ARTICLE 41. – REGLEMENTS DES DIFFERENDS

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 si besoin est devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétant.

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

En cas de litige opposant l'Assemblée générale s'entendant de la majorité absolue de ses membres, à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéants, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic, agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombant.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

REGISTRE

Les modifications au présent règlement devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « registre », qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications. Ces procès-verbaux pourront être tenus dans des classeurs.

Le registre devra être tenu chez le syndic à la disposition de tous les intéressés.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS

Il sera imprimé ou polycopié des présents statuts concernant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront, ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 42 – DESTRUCTIONS

En cas de destruction par cause fortuite, de force majeure ou de vétusté, la reconstruction est obligatoire, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide autrement à l'unanimité des copropriétaires.

Article 43 – VENTE PUBLIQUE

Aucune vente publique de meubles ne pourra avoir lieu, ni dans un appartement, ni sur les trottoirs de l'immeuble même après décès ou par autorité de justice.

Article 44 – IMPRÉVU

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les copropriétaires s'en réfèreront à la loi, aux usages locaux ou à défaut aux décisions de l'Assemblée Générale.

Article 45 – DROIT COMMUN

Les parties déclarent que le présent statut-règlement est établi de parfait accord entre elles. Les parties entendent se conformer au droit commun et de, ce fait, les clauses qui précèdent et qui y contrediraient seront réputées non écrites.

Article 46 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour tout acte concernant l'administration de l'immeuble, le copropriétaire lui même ou les copropriétaires entre eux, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Schaerbeek, avenue Eugène Plasky, 133-135

Article 47 – DÉPÔT DE CE RÈGLEMENT

Le présent règlement sera et demeurera déposé dans les minutes du notaire François Dhont à Saint-Josse-ten-Noode, place Quetelet, numéro 1, chargé de la réalisation de l'acte de base relatif au dit immeuble.

St. Josse-Ten-Noode, le 15 février 1955
(Suivent les signatures).

Annexé à l'acte de base/échange reçu par les notaires Dhont à St-Josse-ten-Noode et René Dechamps à Schaerbeek, en date du 15 février 1955 – « ne varietur »

(Suivent les signatures)

Enregistré à St-Josse-ten-Noode (A.C et Succ.) le vingt-trois février 1955, vol. 114, fol. 75, c.12, 28 rôles sans renvoi,. Reçu quarante franc. Le Receveur a/i (signé)

F.BRIEST.

POUR EXPÉDITION CONFORME,

