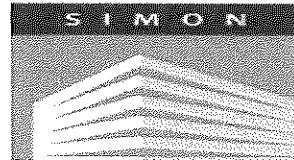


**Bureau SIMON**

*Assistance juridique  
Gestion patrimoine  
Syndic d'immeuble  
Service de maintenance  
0479/81.44.40*



Bruxelles, le 03 novembre 2014.

A l'attention des Copropriétaires des ACP.

Concerne : Règlement général de copropriété modifié.

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint le règlement général de copropriété modifié, celui-ci est annexé à votre acte de base reçu lors de l'achat de votre bien.

Votre acte de base reste d'application et d'actualité.

Bien à vous,

Alizée Lasnier.

*Siège Social : L & S & CO sprl : Avenue Carl Requette 27 D1 à 1080 Bruxelles  
Email : [syndicsimon@hotmail.com](mailto:syndicsimon@hotmail.com) - Gsm 0479/81.44.40 - TVA BE0468.898.691  
BNP FORTIS: Code IBAN BE 70 2100 3637 2325 Code BIC GEABABEBB-IP1 506.040*



**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES LODEWIJK VAN BOECKEL 13-15, dont  
le siège social est sis à 1140 Evere, rue Lodewijk Van Boeckel, 13-15, inscrite à la  
Banque Carrefour des Entreprises sous le n° 0884.870.721**

## **TITRE I : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

### **Chapitre I. – EXPOSE GENERAL**

#### Article 1. – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

#### Article 2. – Définition du règlement d'ordre intérieur

Il est en outre arrêté pour valoir entre parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance, d'une partie de l'immeuble, à leurs cessionnaires.

### Article 3. – Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

## Chapitre II. – PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

### Article 4. – Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « lot numéro ... » ou de manière générale « lot privatif ».

#### Description selon acte de base :

«

1) Le LOT 1 (rez-de-chaussée)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

Quatre caves numéros « Cave A », « Cave B », « Cave REZ », « Cave REZ bis ».

- au rez-de-chaussée :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à l'avant, deux chambres à l'arrière, une salle de bains, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale et local water-closet.

La jouissance exclusive et privative de la cour arrière.

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et huit millièmes (108/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

2) Le LOT 2 (premier étage)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

Quatre caves numéros « Cave 1<sup>er</sup> », « Cave 1<sup>er</sup> bis ».

- au premier étage :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à l'avant, trois chambres à l'arrière, un balcon et une terrasse, une salle de bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale.

Un petit local supplémentaire à l'avant et un local d'accès.

b. en copropriété et indivision forcée :

cent-vingt six millièmes (126/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

3) Le LOT 3 (deuxième étage – gauche – 2G)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave nommée 2G.

- au deuxième étage – gauche :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse à rue en avant de la cuisine, deux chambres à l'arrière et un balcon, une salle de bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale.

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

4) Le LOT 4 (deuxième étage – droit – 2D)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave nommée 2D.

- au deuxième étage - droit :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse à rue en avant de la cuisine, deux chambres à l'arrière et un balcon, une salle de bains et local water-closet, cagibi, et hall d'entrée en partie centrale.

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

5) Le LOT 5 (troisième étage – gauche – 3G)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave nommée 3G.

- au troisième étage - gauche :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse à rue en avant de la cuisine, deux chambres à l'arrière et un balcon, une salle de bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale.

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

6) Le LOT 6 (troisième étage – droit – 3D)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave numéro 3D.

- au troisième étage - droit :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse à rue en avant de la cuisine, deux chambres à l'arrière et un balcon, une salle de bains et local water-closet, cagibi et hall d'entrée en partie centrale.

b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

7) Le LOT 7 (quatrième étage – gauche – 4G)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave numéro 4G.

- au quatrième étage - gauche :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse à rue en avant de la cuisine, deux chambres à l'arrière et un balcon, une salle de bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale.

- b. en copropriété et indivision forcée :

cent et hui millièmes (108/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

8) Le LOT 8 (quatrième étage – droit – 4D)

- a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave nommée 4D.

- au quatrième étage - droit :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse à rue en avant de la cuisine, deux chambres à l'arrière et un balcon, une salle de bains et local water-closet, cagibi et hall d'entrée en partie centrale.

- b. en copropriété et indivision forcée :

cent et six millièmes (106/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

9) Le LOT 9 (cinquième étage – gauche – 5G)

- a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave numéro 5G.

- au cinquième étage - gauche :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse arrière, une chambre et un petit local à l'arrière, une salle de bains et local water-closet, vestiaire et hall d'entrée en partie centrale.

- b. en copropriété et indivision forcée :

soixante et un millièmes (61/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

10) Le LOT 10 (cinquième étage – droit – 5D)

a. en propriété privative et exclusive :

- aux sous-sols :

La cave numéro 5D.

- au cinquième étage – droit :

L'appartement composé de : un séjour, une salle à manger, et une cuisine à rue, une terrasse arrière, une chambre à l'arrière, une salle de bains et local water-closet, hall d'entrée en partie centrale.

b. en copropriété et indivision forcée :

cinquante-six millièmes (56/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.

11) Le LOT 11 (rez-de-chaussée)

a. en propriété privative et exclusive :

- au rez-de-chaussée :

Un local aveugle donnant sur l'entrepôt et ses bureaux et un petit local water-closet à l'avant ; il est situé à droite et en arrière de l'ascenseur.

b. en copropriété et indivision forcée :

onze millièmes (11/1.000) indivis des parties communes dont le terrain.»

#### Article 5. – Mode de calcul de la quote part de copropriété

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées ci-après.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipée de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, attribués aux appartements comme ci-après.

-	Le LOT 1 : appartement rez + 4 caves + jouissance exclusive de la cour	108/1.000
-	Le LOT 2 : appartement 1 <sup>er</sup> étage + 2 caves	126/1.000
-	Le LOT 3 :l'appartement 2 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	106/1.000
-	Le LOT 4 :l'appartement 2 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	106/1.000
-	Le LOT 5 :l'appartement 3 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	106/1.000
-	Le LOT 6 :l'appartement 3 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	106/1.000

-	Le LOT 7 :l'appartement 4 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	108/1.000
-	Le LOT 8 :l'appartement 4 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	106/1.000
-	Le LOT 9 :l'appartement 5 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	61/1.000
-	Le LOT 10 :l'appartement 5 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	56/1.000
-	Le LOT 11 :local aveugle + WC annexe à droite de l'ascenseur	11/1.000

1.000/1.000

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

- de rectifier des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble.
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement par l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

#### Article 6. – Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien indivis qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Le Sol :

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant tous les édifices dont question ci-avant, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle reposent les constructions divisées dont question ci-avant; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti :

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous la parcelle bâtie ou non bâtie.

3. Gros murs :

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

Il s'agit des fondations, de murs porteurs, mitoyens et de façades, l'ensemble de l'ossature portante, les toitures plates et à versants ainsi que les étanchéités.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs :

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur: pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux balcons privatifs, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs :

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif :

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

7. Murs de clôture :

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

Si la cour est privative, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble, ils sont mitoyens s'ils séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs (revêtements et enduits) :

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

9. Plafonds et planchers – Gros œuvre :

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

10. Plafonds et planchers - revêtements et enduits :

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

11. Cheminées :

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

12. Toit :

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

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, le ramonage de la cheminée et éventuellement si il y a l'entretien de l'antenne.

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

Il est remarqué que le propriétaire lotisseur se réserve le droit, de jouissance gratuite de la toiture plate du sixième étage tel que précisé dans l'acte de base sous « Servitudes et clause particulières ».

13. Façades :

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

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

14. Fenêtres :

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis sont des éléments communs, et les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Des lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et porte-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

15. Escaliers :

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

16. Portes palières :

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure. La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

17. Canalisations – raccordements généraux :

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Électricité :

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des

sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les locaux destinés aux compteurs, éventuellement au réservoir de mazout, de la chufferie, les caves communes et aéra communs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général sont déclarés parties communes.

19. Locaux à usage commun :

Sont également communs :

1. des sous-sols au cinquième étage :
  - la cage d'escalier et d'ascenseur et tous leurs accessoires.
  - les paliers d'étages et leurs accessoires.
2. aux sous-sols
  - le dégagement et sas ouverts d'accès aux caves,
  - les dégagements compteurs,
  - la logette water-closet,
  - la chufferie, le dégagements vers et l'espace tank à mazout, la cave centrale avant numérotée « cave c », tous les soupiraux.
3. au rez-de-chaussée
  - le proche suivi du hall et dégagement d'entrée et de la cave d'escalier.
4. au cinquième et au sixième étage
  - les zones toitures plates non converties en terrasses. Le dégagement d'accès à la toiture plate du cinquième étage.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Balcons :

Les balcons ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

21. Usage et jouissance exclusifs :

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin et/ou cour, était attribuée à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie communes, malgré son affectation privative.

En contre partie, le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

22. Chauffage central :

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

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

En effet, s'il est exact que les radiateurs placés dans un lot privatif sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

#### Article 7. – Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiments 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 gérée 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 accessoire inséparable.

#### Article 8. – Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes. Sont notamment privatifs : le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, évier, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif et autre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais qui est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, de l'électricité, de gaz, du téléphone, et caetera, le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

## Article 9. – De la jouissance des parties privatives

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brassage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de trainer dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux managers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient 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, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection, qui devront être d'un module défini par l'architecte et agréé par l'assemblée générale du complexe, et déposé chez le syndic, ils pourront établir des postes récepteurs de téléphone sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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

#### Article 10. – Des limites de la jouissance des parties privatives

##### a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe immobilier ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale de l'association de copropriétaires prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord d'un architecte désigné par cette assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

##### b) Location

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

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

#### Article 11. – Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un

ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par cette assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par cette assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs et indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents et représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

Il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser.

### **Chapitre III. – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

#### **SECTION 1. – Association des copropriétaires**

##### **Article 12. – Dénomination – Sièges – Numéro d'entreprise**

L'Association des copropriétaires est dénommée « Association des Copropriétaires Lodewijk Van Boeckel 13-15 », dont le siège social est sis à 1140 Evere, rue Lodewijk Van Boeckel, 13-15. Tous documents émanant de l'Association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

##### **Article 13. – Personnalité juridique – Composition**

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

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

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

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

## Article 14. – Dissolution – Liquidation

### a) Dissolution

Une association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision forcée a pris fin pour les parties communes. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

### b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

## Article 15. – Patrimoine de l’Association des copropriétaires

L’Association des copropriétaires ne peut être propriétaire que de meubles nécessaires à l’accomplissement de son objet social. En conséquence, l’Association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes. L’Association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d’entretien, à l’exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l’entretien tels qu’antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

## Article 16. – Objet

L’Association des copropriétaires a pour objet la conservation et l’administration de l’immeuble.

## Article 17. – Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l’article 577-9, § 5 du Code civil, l’exécution des décisions condamnant l’Association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. En cas d’action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l’Association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d’avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l’Association des copropriétaires est condamnée.

## Article 18. – Actions en justice – Frais

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

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

## Section 2. - Assemblées générales des copropriétaires

### Article 19. – Pouvoirs

L’assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et

d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.

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

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

À titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

#### Article 20. – Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### Article 21. – Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations par vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

#### Article 22. – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient au cours des quinze derniers jours du mois de septembre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### Article 23. – Convocations

##### a) Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

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

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

b) Délais

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

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

Article 24. – Ordre du jour

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1<sup>o</sup>, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

#### Article 25. – Constitution de l'assemblée

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

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

#### Article 26. – Délibérations

##### a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7, du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui est confiée.

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

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, 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, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide:

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant quelle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes,
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic,
- c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions,
- d) du montant des marchés et des contrats à partir desquels 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.

B *à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :*

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété,
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci,

- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle,
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs,
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

C *à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :*

- a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de rassemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble,
- b) sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

d) Considérations pratiques

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

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

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

e) Vote par écrit

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

#### f) Procès-verbaux - Consultation

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

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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

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

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

### Article 27. – Actions en justice

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

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci.

Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

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

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

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

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

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

c) Par un occupant

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

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

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la

disposition ou de la décision attaquée.

#### Article 28. – Opposabilité – Information

Les décisions de l'assemblée générale s'imposent à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur ou dans l'immeuble dont il est copropriétaire ou occupant.

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

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

- 1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication,
- 2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

### **CHAPITRE IV. – NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

#### Article 29. – Nomination

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

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

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et chaque association des copropriétaires

doivent figurer dans un contrat écrit.

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

#### Article 30. – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

#### Article 31. – Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

#### Article 32. – Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

## Article 33. – Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale,
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration,
- 3° 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,
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. La correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires,
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire,
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble,
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété,
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires,
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale,
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi,
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1 1°, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré,

- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières,
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital,
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires,
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi,
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage -chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### Article 34. – Rémunération

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

#### Article 35. – Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

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

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme.

Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **CHAPITRE V. – CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### Article 36. – Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par chaque assemblée générale à la majorité absolue.

Chaque conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions,
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété,
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette

mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **CHAPITRE VI. – COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### Article 37. – Désignation

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.

### Article 38. – Missions

Le commissaire aux comptes est chargé, en contre partie d'une rémunération fixée par l'assemblée générale des copropriétaires, de vérifier les comptes du syndic et peut demander à ce dernier ou à tout tiers la communication de tout document ou information qu'il estime utile dans l'exercice de sa mission.

Le syndic doit assurer son entière collaboration.

Le commissaire aux comptes rende des comptes sur ces activités à l'assemblée générale.

## **CHAPITRE VII. – CHARGES COMMUNES**

### Article 39. – Frais communs

#### I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires A L'EXCEPTION du LOT 11 en fonction des quotes-parts attribuées à chaque lot pour la répartition des charges de la copropriété et pour les frais d'ascenseur, dont tableaux récapitulatifs ci-après.

Il est observé que le lot 11 n'interviendra aucunement dans les charges de la copropriété ni dans les charges d'ascenseur. Ces charges seront réparties entre les lots 1 à 10 en fonction des tableaux récapitulatifs des quotités devant servir à la répartition des dites charges.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales, sauf indication contraire ci-après sous les charges communes particulières :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires,
- b) les frais d'administration,
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires,
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires,
- e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété,
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit,

Sous réserve de ce qui est pour le numéro 11, chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières : LE LOT UN aura la charge intégrale de l'entretien de la cour et à ses frais exclusifs, y compris de tous ses accessoires, dont les décors des murs de clôture ; seul l'entretien structural voire le remplacement s'il échait des murs de clôture ou de palissades béton de clôture, demeurera commun. Les clôtures et murs vers l'immeuble Rue Lodewijk Van Boeckel numéro onze sont considérés mitoyens, les murs jusqu'à l'héberge.

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES ATTRIBUES A CHAQUE LOT POUR LA REPARTITION DES CHARGES DE LA COPROPRIETE SAUF ASCENSEUR :

-	Le LOT 1 : appartement rez + 4 caves + jouissance exclusive de la cour	109/1.000
-	Le LOT 2 : appartement 1 <sup>er</sup> étage + 2 caves	127/1.000
-	Le LOT 3 :l'appartement 2 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	107/1.000
-	Le LOT 4 :l'appartement 2 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	107/1.000
-	Le LOT 5 :l'appartement 3 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	107/1.000
-	Le LOT 6 :l'appartement 3 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	108/1.000
-	Le LOT 7 :l'appartement 4 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	109/1.000
-	Le LOT 8 :l'appartement 4 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	107/1.000
-	Le LOT 9 :l'appartement 5 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	62/1.000
-	Le LOT 10 :l'appartement 5 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	57/1.000
-	Le LOT 11 :local aveugle + WC annexe à droite de l'ascenseur	0/1.000
		1.000/1.000

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTITES DANS LES CHARGES D'ASCENSEUR ATTRIBUEES A CHAQUE LOT :

- Le LOT 1 : appartement rez + 4 caves +

jouissance exclusive de la cour	10
- Le LOT 2 : appartement 1 <sup>er</sup> étage + 2 caves	15
- Le LOT 3 :l'appartement 2 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	20
- Le LOT 4 :l'appartement 2 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	20
- Le LOT 5 :l'appartement 3 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	25
- Le LOT 6 :l'appartement 3 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	25
- Le LOT 7 :l'appartement 4 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	30
- Le LOT 8 :l'appartement 4 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	30
- Le LOT 9 :l'appartement 5 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	35
- Le LOT 10 :l'appartement 5 <sup>ème</sup> étage + 1 cave	35
- Le LOT 11 :local aveugle + WC	
annexe à droite de l'ascenseur	0

245/245

## II. Premières charges communes

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété :

- 1) les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau, le gaz et l'électricité,
- 2) le coût des consommations d'eau, d'électricité pour l'usage des parties communes,
- 3)les primes des polices d'assurance contractés par le syndic ou le comparant
- 4)Les premiers frais de chauffage des parties communes ainsi que la reprise du stock de mazout, appartenant actuellement au propriétaire du bâtiment.

Sous réserve de ce qui est précise pour le numéro 11, chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

## III. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété, et sous réservé de ce qui est prévu au bénéfice du copropriétaire du lot 11.

Telles sont les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boites à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, et caetera. qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

#### Article 40. – Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

#### Article 41. – Impôts

Les impôts relatifs à l'immeuble sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

#### Article 42. – Responsabilité civile

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 quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot tel que précisé ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires, et sous réserve de ce qui est prévu au bénéfice du copropriétaire du lot 11.

#### Article 43. – Charges dues au fait d'un copropriétaire – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

#### Article 44. – Recettes au profit des parties communes

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

## Article 45. – Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

## Article 46. – Cession d’un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l’offre d’achat ou de la promesse d’achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu’intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après,
- 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 avant la date certaine du transfert de 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 de deux dernières années,
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir du syndic, par lettre recommandée, 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 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 des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de 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 des litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date,

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent la demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entretant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous le n° 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires 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 extraordinaire et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celles-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 transmission de la propriété ou de démembrément du droit de propriété d'un lot privatif :

- 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 des copropriétaires, sauf stipulation contraire dans l'acte authentique. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques 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 répartition ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture,
- 3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation,
- 4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés de 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 avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra payer le montant des arriérés au cédant.

Article 47. – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Article 48. – Fonds de réserve

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

Article 49. – Comptes annuels du syndic

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échait.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, soit le 30 juin de chaque année, ou à la date fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Son mandat est renouvelable.

Il est révocable *ad nutum* par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue.

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

#### Article 50. – Paiement des charges communes

Chaque propriétaire est tenu de régler spontanément, par anticipation le premier de chaque mois, une provision à valoir sur les charges de copropriété. Le montant de cette provision mensuelle est déterminé suivant le nombre de quotités attribuées à chaque lot privatif par rapport à l'ensemble, et calculé sur base des budgets votés annuellement par l'assemblée Générale.

Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des copropriétaires, à titre de provision mensuelle, et qui ne serait pas payé dans les quinze jours du début du mois considéré, sera majoré, automatiquement et de plain droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an.

Hormis les provisions mensuelles dont question ci-avant, chaque propriétaire est tenu de régler dans les trente jours de la date du décompte individuel, le supplément de charges pouvant résulter de la clôture annuelle des comptes de la copropriété et de sa consommation de chauffage et d'eau chaude et froide de l'exercice écoulé.

Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des copropriétaires, à quelque autre titre que les provisions mensuelles, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de

la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an et tout ceci est hors les rappels payants du syndic.

Sans réaction après deux rappels adressés par le syndic, des intérêts de retard et clauses pénales sont appliqués.

#### Article 51. – Recouvrement des charges communes

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

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

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

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

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

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

## **Chapitre VIII. – Travaux et réparations**

### **Article 52. – Généralités**

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

### **Article 53. – Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes,
- réparations non urgentes.

### **Article 54. – Réparations urgentes**

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

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

### **Article 55. – Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

### **Article 56. – Servitudes relatives aux travaux**

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

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée,

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

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée des à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerne, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

## **Chapitre IX. – DE LA RESPONSABILITÉ EN GENERAL – ASSURANCES – RECONSTRUCTION**

### Article 57. – De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites, avec l'accord de l'assemblée générale, par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

#### Article 58. – De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilité de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ne dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

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

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

*Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.*

*Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.*

*Le locataire devra justifier au bailleur tant de l'existence de ces assurances que du paiement*

*des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.*

*Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.*

*Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe,*

*Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur ».*

#### Article 59. – Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins/tiers.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par une société d'assurance à choisir par l'assemblée générale et par une assurance à signer par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

#### Article 60. – De la responsabilité civile tiers – Bris de glace et dégâts des eaux – Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble,

- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etcetera...) ou de l'un d'eux.

B. Le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux » pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

#### Article 61. – Obligation des copropriétaires en matière d'assurance

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires représentés ou présents.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

#### Article 62. – Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et description hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

## Article 63. – Franchises

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

- 1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune,
- 2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif,
- 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

## Article 64. – Sinistres – Procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de

l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courrent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### Article 65. – Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

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

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc,
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

## **CHAPITRE X. – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 66. – Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

### **Article 67. – Langue**

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 est situé.

Le syndic concerné veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

## **TITRE II : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

### **Article 68. – Portée- Modifications**

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix présentes ou représentées au moment du vote, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement d'ordre intérieur sera directement opposable par ceux à qui elles sont opposables, selon les modalités énoncées à l'article, 577-10 § 4 du Code civil.

## SECTION I.- SYNDIC - CONSEIL DE COPROPRIETE - COMPTABILITE

### Article 69. – Syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge pourra désigner, à la requête d'un copropriétaire, un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figureront dans un contrat écrit, valable pour une période maximale de trois ans, renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.

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

Le syndic désigné sera tenu, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, d'afficher, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, un extrait de l'acte portant sa désignation.

Cet extrait indiquera ses noms, prénoms, profession et domicile ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social et son numéro d'entreprise ainsi que 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.

Le syndic peut toujours être révoqué par l'assemblée générale.

Le syndic est chargé, sous sa seule responsabilité, de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et, d'une manière générale de toutes les missions qui lui sont confiées par la loi, ainsi que celles qui lui seraient expressément confiées par l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts des voix.

Ses missions et obligations sont détaillées dans le règlement de copropriété.

### Article 70. – Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de deux assesseurs, tous copropriétaires, désignés par l'assemblée générale pour une durée d'un an, renouvelable.

Le syndic participe aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les membres du conseil de copropriété exercent leur mandat à titre gratuit.

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées au commissaire aux comptes. A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. En outre, 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.

En cas de défaillance d'un membre du conseil de copropriété, les membres restant y pourvoiront provisoirement, en recourant à tout autre copropriétaire choisi par eux. Le mandat du membre ainsi désigné prendra fin à l'assemblée générale suivante, laquelle pourvoira à son remplacement.

Sauf avis contraire de l'assemblée générale, le président du conseil de copropriété est élu par ses pairs parmi les membres effectifs.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent peut donner, par écrit, mandat à un autre membre du conseil de son choix pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son nom, sous la seule responsabilité du membre empêché ou absent à l'égard des autres copropriétaires.

Le conseil de copropriété statue à la majorité simple des membres présents ou représentés, pour autant que deux membres au moins soient présents. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

## Article 71. – Comptabilité

### A. Fonds

#### a) Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision fixée par l'assemblée générale, en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes générales de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour l'assemblée générale, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble et, cela, au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

En cas de dépenses exceptionnelles imprévues, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, après en avoir référé au conseil de copropriété.

b) Fonds de réserve

Pour faire face aux dépenses exceptionnelles décidées par l'assemblée générale, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont l'assemblée générale fixera le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

**B. Paiement des charges communes**

Chaque propriétaire est tenu de régler spontanément, par anticipation le premier de chaque mois, une provision à valoir sur les charges de copropriété. Le montant de cette provision mensuelle est déterminé suivant le nombre de quotités attribuées à chaque lot privatif par rapport à l'ensemble, et calculé sur base des budgets votés annuellement par l'assemblée Générale.

Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des copropriétaires, à titre de provision mensuelle, et qui ne serait pas payé dans les quinze jours du début du mois considéré, sera majoré, automatiquement et de plain droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an.

Hormis les provisions mensuelles dont question ci-avant, chaque propriétaire est tenu de régler dans les trente jours de la date du décompte individuel, le supplément de charges pouvant résulter de la clôture annuelle des comptes de la copropriété et de sa consommation de chauffage et d'eau chaude et froide de l'exercice écoulé.

Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des copropriétaires, à quelque autre titre que les provisions mensuelles, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture, sera majoré, automatiquement et de plein droit, sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12 % l'an et tout ceci est hors les rappels payants du syndic.

Sans réaction après deux rappels adressés par le syndic, des intérêts de retard et clauses pénales sont appliqués.

### C. Recouvrement des charges communes et privatives

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.

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

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.  
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocabile étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

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

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

### D. Comptes annuels du syndic

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

Les comptes annuels, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale, et seront contrôlés par le commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale.

Le syndic déterminera les quotes-parts de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### E. Charges communes spéciales

Le syndic subdivisera les comptes en fonction des présents statuts de copropriété.

Lorsque les statuts de copropriété prévoient une disposition particulière en matière de charges, un compte spécial doit automatiquement être instauré par le syndic qui aura mission d'y porter les dépenses prévues et d'en assurer la ventilation suivant les règles adoptées avec, corrélativement, le droit d'établir des compteurs de passage ou autres instruments lui permettant de vérifier, dans toute la mesure du possible, l'importance des charges a distraire des comptes généraux. Pareille installation d'instruments de mesure peut également être requise par les copropriétaires intéressés par la dérogation.

### SECTION II. ENTRETIEN

#### Article 72. – Nettoyage

Le nettoyage des parties communes sera assurée soit par les occupants de l'immeuble, une femme d'ouvrage ou un service d'entretien par entreprise, désigné par le syndic.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'entrée cochère, l'aire carrossable, les couloirs des caves, les locaux à poubelles; assurer l'évacuation des ordures ménagères

#### Article 73. – Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets privatifs, et autres choses communes visibles de l'extérieur, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre :

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront de type identique à ceux déterminés par l'assemblée,
- 2) des persiennes, ces dernières seront de teinte identique à celles déterminés par l'assemblée,
- 3) des teintures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par l'assemblée,
- 4) des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

### SECTION III.- ORDRE INTERIEUR.

#### Article 74. – Service des eaux

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

#### Article 75. – Aspect-Tranquillité

Les parties communes, notamment les halles, les escaliers, les paliers, les dégagements, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire resta libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et ports, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif. Il est strictement dépendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en

toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

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

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée cochère, l'aire carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les propriétaires d'un garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

#### SECTION IV. – MORALITE-TRANQUILLITE-DESTINATION DES LOCAUX

##### Article 76. – Mode d'occupation

###### a) Généralité

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

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.

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation divertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs.

Les lettres de la Commune d'Evere datée du trente mars deux mille six et du dix-sept mai deux mille six stipule littéralement: « ...Les destinations actuelles des différents lots sont: Sot 13A : rez-de-chaussée : bureau logement au trois étages. » "... **Bijgevolg kunnen wij U bevestigen dat het gebouw in de Van Boeckelstraat13 officieel tien wooneenheden bevat en dat U geen stedenbouwkundige vergunning moet indienen.** »

#### b) Transmission des obligations

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

En cas d'infraction grave, dument constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### c) Location

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

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

Chaque copropriétaire devra exiger un montant de deux mois de loyer au titre de garantie locative.

2. Les propriétaires doivent 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.
3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19, paragraphe 10.
4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.
5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### Article 77. — Publicité - usage de la façade

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Est seule autorisée, l'apposition près de la voie publique d'un panneau pouvant recevoir un placard annonçant une vente ou une location.

A l'exception des parties commerciales, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer, sur la porte d'entrée du lot, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Pour une question d'uniformité, cette plaque devra obligatoirement être commandée auprès du bureau du syndic; il en sera de même pour les éventuelles plaques de sonnettes, boîtes aux lettres ou toute autre signalisation visible dans les parties communes.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession libérale était exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

## Article 78. – Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé ou abandonné aucune matière ou denrée en voie de décomposition.

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif tel que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait usage, dans les décharges diverses, de produits détergents ou caustiques, sinon avec la plus grande modération.

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatis par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

Tous dommages ou inconvénients résultant du non respect du présent article du règlement d'ordre intérieur seront mis à charge entière du ou des responsables. En cas de contestation de responsabilité, seront d'application les notions d'usage en matière de responsabilité incendie.

#### Article 79. – Divers

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

### SECTION V. – REPARTITION DES FRAIS D'EAU ET DE ELECTRICITE

#### Article 80. – Eau

Chaque appartement ou lot privatif est pourvu d'un ou de plusieurs compteurs particuliers enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique. Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### Article 81. – Electricité

L'immeuble est ou sera pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, tel que par exemple le hall d'entrée, les paliers, les dégagements d'escalier, les caves communes et dégagements donnant accès aux caves.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supports exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

## Article 82. – Chauffage

Le chauffage central est alimenté à gaz.

## SECTION VI. DIFFERENDS

### Article 83. – Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige, en degré de conciliation.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

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

### Article 84. – Renvoi au Code civil

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

### Article 85. – Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix fixé par le syndic suivant le barème de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont 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 un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de Jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et 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.

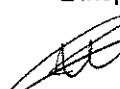
Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.



L & S CO - Immo Simon  
Avenue Carl Requette 27c1  
B-1080 Bruxelles  
Gsm: +32(0) 477 81 44 40  
TVA BE: 0468 898 691

Enregistré ~~à l'avance~~ <sup>deux</sup> - pièce ....., renvoi(s)  
à Bruxelles 6<sup>ème</sup> bureau le ..... 26 AOUT 2014  
vol. .... fol. .... 60 ..... case. 66 .....  
Reçu..... Cinquante Euro.....

L'inspecteur Principal,

  
ELS WALLEZE  
ADMINISTRATIF ASSISTENT