

**STATUTS  
ET  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

**Association des Copropriétaires de la « Résidence EMMANUEL »,  
Boulevard A. Reyers, 1 à 1030 Schaerbeek  
Numéro d'entreprise : 844.979.965**

**L'AN DEUX MILLE DOUZE  
LE**

**EXPOSE PREALABLE**

L'Association des Copropriétaires de la « Résidence EMMANUEL », dont le siège est situé Boulevard A. Reyers, 1 à 1030 Schaerbeek, dont l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur ont été dressés par acte des Notaires Jean-Pierre JACOBS et Jacques RICHIR ayant résidé à Bruxelles, le .....de l'an mil neuf cent cinquante sept, transcrit au..... bureau des hypothèques de Bruxelles, le..... suivant volume..... Numéro.....

Ici représentée par son syndic, l'immobilière LE COL-VERT SPRL, dont le siège social est situé Rue Gérard, 50 à 1040 Bruxelles, 0873.000.394 RPM Bruxelles, elle-même ici représentée par Monsieur Jean-François FURNAL.

Dont le mandat a été renouvelé, sous contrat signé, suivant décision de l'assemblée générale tenue le ..... et qui a reçu les pouvoirs aux termes de cette assemblée générale de faire procéder à l'adaptation de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur conformément à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2010, modifiée par la loi du 13 août 2011 *Moniteur belge* du 29 août 2011 et par la loi du 15 mai 2012 *Moniteur belge* du 8 juin 2012.

Que la loi susmentionnée stipule que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, avant le 1<sup>er</sup> septembre 2013, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Que les présentes constituent une adaptation sous seing privé des statuts et du règlement d'ordre intérieur.

Que si un acte authentique est passé, la publicité hypothécaire de cet acte sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Que les statuts adaptés devront être approuvés par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et à la

majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour les dispositions pour lesquelles la loi le requiert.

Que cette approbation des statuts adaptés par l'assemblée générale ne dispense pas de la transcription des statuts adaptés au bureau des hypothèques compétent.

## **TITRE I . ACTE DE BASE**

### **CHAPITRE I – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE**

#### **1. Description du bien**

##### Commune de SCHAEERBEEK

Un immeuble à appartements multiples avec garages dénommé "Résidence EMMANUEL" situé sur une parcelle de terrain sise à l'angle du Boulevard Auguste Reyers et de la Place Général Meiser, cadastrée ou l'ayant été section C numéro 95 d/5 partie, contenant en superficie d'après mesurage cinq ares quatorze centiares.

Cet immeuble a 19,12 m. (dix-neuf mètres douze centimètres) à front du Boulevard Auguste Reyers et 12,945 m. (douze mètres neuf cent quarante cinq millimètres) à front de la place Meiser.

L'immeuble comprend vingt-deux lots privatifs dont quinze appartements, un cabinet de consultation et six garages.

#### **2. La liste des copropriétaires composant l'association des copropriétaires au jour de l'approbation des statuts adaptés en assemblée générale restera annexée aux présents statuts en vue de leur authentification**

#### **3. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi **et plus précisément par application des articles 577-2 à 577-14 du Code civil tel que modifiés et complétés comme dit ci-dessus de sorte que le bien est divisé :**

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement » avec leurs caves ou autres dépendances, ou « local » ou « garage » ou de manière générale lot privatif et qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire;

- d'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000<sup>e</sup>) indivis et rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Les lots privés forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement ou local proprement dit et sa/ses cave(s) le cas échéant, ou un garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, forme une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible le lot privatif (appartement ou local et leurs dépendances, ou garage) avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les parties communes. Les parties communes n'appartiennent donc pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droits réels grevant un lot privatif emporte non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée. Ainsi, l'hypothèque établie sur un appartement grève de plein droit la fraction des choses

communes qui en dépend. **De même**, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun des dits appartements ou garages.

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayant droit ou ayant cause à tous titres ultérieurs sont tenus de se conformer et de respecter en tous points les présents actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux doivent mentionner expressément l'existence des statuts du bien de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayant droit et ayant cause.

Conformément à l'article 577-13/1 du Code civil, les actes relatifs uniquement aux parties communes 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, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

#### 4. **Servitudes**

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans restés annexés aux statuts d'origine dont questions ci-dessus, a provoqué l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constitue une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révèlent les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

L'acte reçu par les Notaires Jean-Pierre JACOBS et Jacques RICHIR l'an mil neuf cent cinquante-sept dont question ci-dessus fait état d'une servitude issue du cahier des charges préalable au procès-verbal d'adjudication du terrain ayant servi à la construction de l'immeuble objet des présentes, étant rédigée comme suit :

*« A titre de servitude grevant les lots à vendre pour l'usage et l'utilité des lots voisins restant appartenir à la venderesse et situés dans le quartier, les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants droit le droit d'établir sur ces terrains ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie, commerce-industrie ou négoce qui sont de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt, magasin ou débit de houille ou de chaux, aucun débit de boisson et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté du Régent du onze février mil neuf cent quarante-six et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.*

*"Le lot numéro 46G (étant le terrain précédent) et le lot numéro "477 pour ce qui concerne la partie sise à front du boulevard "Reyers et de la place Meiser sont assujettis à une servitude "de zone de recul (jardinet)."*

*L'acte fait aussi état d'une réserve de mitoyenneté du pignon extérieur de l'immeuble au profit du comparant d'origine déchargeant ce dernier de toute responsabilité quant à ce mitoyen, et ce à partir de la réception définitive des parties communes.*

Les différends de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude et de mitoyenneté, spécialement en ce qui concerne le maintien de ces

servitudes et les modalités de leur exercice, seront déférés à la juridiction compétente.

## 5. Renonciation à l'accession.

L'acte initial dont question ci-dessus stipule textuellement ce qui suit :

« Pour donner une base légale indiscutable à cette division en parties privatives et parties communes, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns les autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du C.C. autant que ce droit ne se rapporte pas pour chaque propriétaire

- 1) à l'appartement ou garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive,
- 2) aux quotités du même appartement ou garage afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite par chacun à titre onéreux moyennant la cession conjointe des droits des autres. »

## CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

### 1. Généralités

L'ensemble de la Résidence Emmanuel a été construit suivant les plans dressés par Monsieur Paul De Vroye, Architecte S.C.A.B., immatriculé ou l'ayant été sous le n° 2454 de la Province de Brabant, demeurant ou ayant demeuré à Uccle avenue Brugmann, n° 304. Ces plans sont restés annexés au rang des minutes de l'acte de base d'origine dont question ci-dessus. Le comparant à l'acte d'origine et l'architecte s'étant réservé le droit d'apporter des modifications aux parties communes et privatives au cours de la construction de l'immeuble, les plans éventuellement modifiés sont joints aux minutes des actes d'achat de chaque appartement.

### 2. Etat descriptif de l'immeuble tel qu'il résulte des plans dont question ci-dessus: description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative

#### A. AU SOUS-SOL :

- 1° la chaufferie
  - 2° l'ascenseur, les dégagements et la cage d'escalier
  - 3° la cave réservée à la conciergerie
  - 4° la buanderie
  - 5° les dégagements réservés aux compteurs d'électricité, eau et gaz
- Los locaux et parties d'immeuble repris de 1°) à 5°) sont parties communes.
- 6° dix-sept caves numérotées de 1 à 17

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celle du ou des appartements dont elles sont une dépendance. Les aliénations des caves sont permises entre propriétaires d'appartements de l'immeuble dont il est question. Ces aliénations n'influent nullement les quotités dans les parties communes des appartements affectés par ces aliénations. Il se pourrait donc que d'un appartement il ne dépende aucune cave et aussi que d'un appartement il dépende plusieurs caves.

L'acte de vente déterminera chaque fois la ou les caves rattachées à l'appartement vendu.

#### B. AU REZ-DE-CHAUSSEE

- 1°) six garages numérotés de 1 à 6

L'acquisition des garages est facultative ; elle est réservée par priorité et à concurrence des disponibilités aux acquéreurs d'appartements.

Chacun de ces garages comprendra :

I. En propriété privative et exclusive :

Le garage proprement dit avec sa porte d'entrée; le pavement constitué de ciment lissé,

II En copropriété et indivision forcée :

- garage n° 1 : les trente dix millièmes (30/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris

- garage n° 2 : les quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris

- garage n° 3 : les quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris

- garage n° 4 : les quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris -

- garage n° 5 : les quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris

- garage n° 6 : les quarante dix millièmes (40/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris

2°) un local à front de la place Meiser à destination de : Cabinet de consultation pour Médecin, Architecte ou Avocat; ou éventuellement de salle d'exposition d'Art.

I. En propriété privative et exclusive :

le local proprement dit.

II En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent et dix dix-millièmes (210/10.000èmes) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris.

Les parties d'immeuble et locaux repris au 1° et 2° seront uniquement la propriété privative de propriétaires d'appartements. Comme indiqué ci-dessus, ils ont des quotités distinctes dans les parties communes.

3° la clôture à rue, passages de la zone de recul et jardinettes

4° l'entrée avec boîtes aux lettres et parlophone

5° le hall n° 1

6° la cour intérieure

7° le sas et le vide-ordures

8° la trémie da l'ascenseur et la cage d'escalier

9° les diverses gaines, pertuis de ventilation et vide-ordures

10° la conciergerie qui comprend : le dégagement ; le cabinet de toilette avec W.C. et lavabo ; la chambre ; la cuisine ; la courette.

Les locaux et parties d'immeuble repris de 3°) à 10°) sont parties communes.

Toutes les caves sont raccordées aux compteurs d'électricité généraux de l'immeuble. Les garages sont raccordés, en outre, aux services généraux de l'immeuble en ce qui concerne le chauffage.

L'accès de ces locaux sera toujours autorisé pour la surveillance, l'entretien, la réfection des égouts, vide-ordures, conduits d'aération et autres services d'intérêt général qui y ont passage.

**C .AUX ETAGES**

I. Parties communes

Etages 1 à 8

1°) les paliers d'étages avec armoires à compteurs

2°) la cage d'escalier

3°) la trémie d'ascenseur

4°) les gaines, pertuis collecteurs de fumée, de ventilation et vide-ordures

5°) les terrasses inaccessibles du 8e étage

Terrasse -

- 1°) la terrasse inaccessible proprement dite
- 2°) le local de la machinerie d'ascenseur
- 3°) les gaines, pertuis collecteurs de fumée et ventilation et leurs accessoires

## II. Parties privatives

La distribution des locaux d'un même niveau peut varier selon le gré des acquéreurs. Il est cependant admis qu'un seul niveau ne pourra jamais comporter plus de deux appartements.

Lorsque le niveau est occupé par un seul appartement, du 1er au 7e étage, celui-ci sera désigné par son numéro d'étage uniquement.

Lorsque le niveau est divisé en deux appartements, ceux-ci seront désignés par leur numéro d'étage suivi de la lettre B pour l'appartement de gauche sur le Boulevard Auguste Reyers et de la lettre A pour l'appartement formant le coin de la place Meiser et du Boulevard Aug. Reyers.

Chacun des appartements ou garage peut devenir la propriété privative d'une ou de plusieurs personnes.

A chaque appartement ou garage se rattachent comme accessoires obligés de la propriété privative des droits et obligations dans les parties communes.

Les parties communes ont été divisées en dix mille quotités de un dix millième chacune et ces quotités ont été réparties comme suit :

Cette division en dix millième ne sert qu'à traduire le droit de propriété de chacun dans ce qui constitue la propriété collective créée pour l'utilité et l'agrément de tous les résidents et pour déterminer la contribution de chacun dans les charges communes à l'ensemble de la propriété.

Ces quotités sont sujettes à réadaptation dans le cas où des modifications seraient à apporter aux plans types joints à la minute de l'acte d'origine dont question ci-dessus, étant entendu que les quotités attribuées à un niveau complet sont intangibles.

## Etages de 1 à 7 :

La disposition des appartements d'un même étage est sujette à modifications selon que l'étage est acquis par un ou deux propriétaires.

Chaque étage est occupé par deux appartements.

Les appartements situés à l'angle du Boulevard Aug. Reyers et de la place Meiser porteront respectivement les numéros : 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A et 7A.

Les appartements situés à gauche en regardant la façade du coté Boulevard Aug. Reyers porteront respectivement les numéros : 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B et 7B.

## **Chacun des appartements du type A comprendra :**

### I. En propriété privative et exclusive :

La porte palière sur hall avec vestiaire, W.C et salle de bain comprenant baignoire, bidet et lavabo.

En façade vers le Bd. Reyers : la chambre ou salon, la salle de séjour formant l'angle de la construction. En façade vers la pl. Meiser : les chambres 1 et 2. En façade arrière, parallèle à la pl. Meiser, la cuisine équipée d'armoires et d'un évier, la courrette avec vide-ordures, Aux sous-sols : une cave,

### II. En copropriété et indivision forcée :

Les sept cent cinquante dix millièmes (750/10.000) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris.

## **Chacun des appartements du type B comprendra :**

### I. En propriété privative et exclusive :

La porte palière sur dégagement, vestiaire et W.C.

En façade sur le Bd. Reyers : le living room et la chambre n°1

En façade arrière parallèle au Bd. Reyers : la chambre n°2, la salle de bain avec la baignoire, le bidet et le lavabo, la cuisine équipée d'armoires et d'un évier, la courette avec le vide-ordures.

## Aux sous-sols : une cave.

## II. En copropriété et indivision forcée :

Les cinq trente dix millièmes (530/10.000) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris.

8è Etage

Cet appartement comprendra :

### I. En propriété privative et exclusive :

## Les portes palières sur halls et dégagement et W.C.

En façade vers le Bd. Reyers : une terrasse accessible avec ferronnerie, le living-room et la chambre n°1.

En façade arrière, parallèle au Bd. Reyers : la cuisine équipée d'armoires et d'un évier, la courette avec vide-ordures, un débarras, la salle de bain avec la baignoire, bidet et lavabo, et le W.C.

En façade vers la place Meiser : les chambres n° 2 et 3.

Aux sous-sols : deux caves.

## II. En copropriété et indivision forcée :

Les six cents dix millièmes (600/10.000) indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré-décris.

### 3. Tableau des quotités

3. Tableau des quotités  
Tableau récapitulatif de répartition des quotités indivises afférentes aux éléments privatifs dont l'immeuble est constitué

#### 4. Valeur respective des lots privatifs

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements, garages et leurs dépendances dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2010, toute nouvelle détermination de quotes-parts de parties communes afférentes aux parties privatives doit être déterminée en tenant compte de leur

valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Le cas échéant, ce rapport est repris dans l'acte de base.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les modifications des parties privatives ou transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble par amélioration, embellissements ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite des modifications apportées à l'immeuble.
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de la copropriété.

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

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

Toute modification apportée à l'acte de base sera constatée par acte authentique et fera l'objet d'une transcription au bureau des hypothèques compétent.

## **5. Enumération et description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux: détermination de leur caractère privatif ou commun**

### **A. Parties privatives**

Les parties privatives seront dénommées "Appartement et garage" dans le présent règlement. Ce terme englobe les appartements et garages proprement dits et les dépendances de ceux-ci, les caves et, de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature exacte est reprise à l'acte de base.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou garage (à l'exclusion des parties communes) et notamment le parquet ou revêtement du sol et les chapes à l'exclusion du houardis et des poutres qui les soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des murs et cloisons séparant entre eux les appartements et les parties communes, les fenêtres sur rues et cour, les parties vitrées des portes et des fenêtres, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les radiateurs dont le nombre des

éléments ne pourra toutefois être modifié sans l'accord de l'assemblée générale; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui sert à l'usage exclusif du propriétaire ou même, ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais sert à un usage exclusif (par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

## **B. Parties communes**

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, les murs de façade et autres murs, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres, les canalisations et conduites générales de toute nature, eau, gaz, électricité, sauf toutefois la partie de ces canalisations qui pourrait servir à l'usage exclusif de l'un des propriétaires et se trouverait à l'intérieur de son appartement, les portes d'entrée de l'immeuble, l'entrée, le hall d'entrée, l'escalier, la cage d'escalier, les paliers, les dégagements des caves, la descente vers les caves, l'ascenseur avec sa machinerie et le local où elle se trouve, la cage de l'ascenseur, la gaine du vide-ordures, la chaufferie, la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes d'eau ; en un mot, toutes les parties de l'immeuble qui sont communes d'après la loi ou le présent acte de base. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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

### **CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL**

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- La description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes,
- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de 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.
- La détermination des obligations et des compétences du commissaire aux comptes

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi; 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.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

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

## Article 2 – Destination des lots privatifs

Les parties privatives seront dénommées « Appartement et garage » dans le présent règlement. Ce terme englobe les appartements et garages proprement dits et les dépendances de ceux-ci, les caves et, de façon générale, tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature exacte est reprise à l'acte de base.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce ni aucune industrie quelconque.

L'exercice d'une profession libérale ne peut être autorisé. Les appartements ne peuvent être transformés en bureaux ou cabinets de consultation sans logement, l'immeuble étant essentiellement résidentiel.

## Article 3 – Jouissance des parties privatives

### a) Principes

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement ou garage dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

### b) Tranquillité

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

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé. Mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Les moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, la chaudière, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble *et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions ???* arrêtées ci-avant ?après ???. De toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasite efficace.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille leurs hôtes et leurs domestiques.

### c) Ordre intérieur

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans la cave personnelle.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués ou battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

### d) Distribution intérieure des locaux/ Parties communes à l'intérieur d'un appartement

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, et 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 et occupants 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 à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale. Les honoraires dus à ce dernier pour ces travaux de même que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution aux frais dans les mêmes conditions de majorité.

**e) Travaux dans les lots privatifs (à voter à la majorité des trois quarts)**

Les radiateurs sont parties privatives. Un propriétaire ou occupant qui souhaite supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent devra en avertir le syndic au préalable. NB :ATTENTION : concernant les radiateurs, l'acte de base stipule que le nombre d'éléments ne pourra être modifier sans l'accord de l'AG. Cette disposition doit donc être votée à la majorité des trois quarts des voix et le cas échéant opérer une modification en conséquence à l'acte de base.

**f) Caves et garages**

Il est permis aux propriétaires d'appartements d'échanger entre eux les caves ou garages par acte authentique soumis à la transcription. Le propriétaire d'un appartement peut même, toujours par acte authentique soumis à la transcription, vendre un garage à un autre propriétaire du même immeuble de même que la ou les caves rattachées à titre privatif à son appartement.

**g) Installations particulières (à voter à la majorité des trois quarts)**

Les propriétaires peuvent équiper leur appartement de télévision, téléphone, radio.

La télévision et la sonnerie du téléphone doivent être installées de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter la façade de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Les frais de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

Toute installation privée d'un type différent doit faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale.

**Inaction d'un copropriétaire**

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, après mise en demeure circonstanciée, a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

**Article 4 – Limites de la jouissance des parties privatives**

**a) Style et harmonie**

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise **à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés**.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des balcons, de toutes les parties visibles de l'extérieur et des parties communes, et cela même en ce qui concerne la peinture.

**b) Entretien**

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis et portes extérieures et les peintures des parties communes devront être effectués aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

c) Aspect (à voter la majorité des trois quarts)

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, en façade principale, ni enseignes, ni réclames, ni linges, ni autres objets quelconques.

Des rideaux ou stores seront placés aux fenêtres des façades à rue; ils seront de teinte beige. ~~en voile suisse de teinte naturelle, flous de toute la largeur et la hauteur des fenêtres et des portes fenêtres et auront un ourlet de 25 em. à la base.~~

d) Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, ni sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passage. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque de modèle et de dimension admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

e) Location

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

Les baux consentis par les copropriétaires et usufruitiers contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

**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.**

**Les propriétaires sont tenus d'informer sans délai le syndic de tout droit d'occupation (personnel ou réel) qu'ils auraient concédé à des tiers sur son lot privatif.**

**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. 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.**

f) Chauffage

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par une installation de chauffage central général à circulation d'eau chaude.

La chaudière est alimentée au mazout ou au charbon; le genre de combustible et la date de mise en service et de l'arrêt du chauffage seront décidés par décision d'assemblée générale.

La consommation de combustible sera supportée par les copropriétaires dans les conditions énoncées au chapitre relatif aux charges.

g) Animaux (à voter à la majorité des trois quarts)

Les copropriétaires, de même que, leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir, à titre de tolérance, que des chiens, des chats ou des oiseaux, tous ces animaux devant être de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur, ou autrement, l'assemblée générale pourrait décider, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger le copropriétaire au paiement, ~~peuvent atteindre cent francs~~ par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommage et intérêts, après signification recommandée de la décision de l'assemblée. Ce montant sera versé au fonds de réserve. Le tout, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

~~après signification recommandée de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.~~

h) Ramonage

Les occupants devront faire ramoner les conduits de poêles et fourneaux éventuels dépendant des locaux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire et, au moins, une fois l'an, du moins en ce qui concerne les conduits dont il est fait usage. Ils devront en justifier au syndic.

i) Exécution de travaux à certaines parties privatives

Moyennant une motivation spéciale, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider à la majorité des trois quarts des voix 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.

**Article 5 - Interdictions**

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

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

~~Il est, de même, formellement interdit de jeter dans le vide ordures des matières inflammables ou en décomposition.~~

**Article 6 – Transformations**

a) Modifications des parties communes (à voter majorité des trois quarts)

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 propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architectes et ingénieur sont

à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

b) Modifications des parties privatives

Il est strictement interdit aux propriétaires d'un appartement de le diviser de manière à y aménager plusieurs appartements, sauf à revenir pour les grands appartements aux solutions types prévues aux plans, étant entendu qu'un étage ne pourra, en aucun cas, comporter plus de deux appartements.

Le propriétaire de deux appartements situés l'un à côté de l'autre peut les réunir en un seul appartement.

En ce cas, les quotités dans les choses et les dépenses communes afférentes aux deux appartements seront cumulées.

Cette transformation ne pourra se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et respecte les droits d'autrui tant pour les parties privatives que pour les choses communes.

## CHAPITRE III- TRAVAUX REPARATIONS ET ENTRETIEN

### Article 7 – Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes seront supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes fixées au tableau figurant à l'acte de base, sauf en ce qui concerne l'ascenseur qui a son tableau de répartition des quotités propres spécifiées ci-dessous au Chapitre IV.

### Article 8 – Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- Réparations et travaux urgents ;
- Réparations et travaux non urgents

### Article 9 – Réparations et Travaux urgents

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les réparations et travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre 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 10 – Réparations ou travaux non urgents

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

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

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

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

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

#### **Article 11 – Servitudes relatives aux travaux**

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, garages, caves et autres dépendances, pour toutes les réparations et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier octobre de l'année.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au syndic de l'immeuble. L'assemblée générale pourra néanmoins adopter d'autres dispositions à ce sujet.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives.

#### **Article 12 – Concierge**

Il est établi un concierge dans l'immeuble.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues. Il devra notamment

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les jardinets, la cour et les trottoirs ;
- 2) évacuer les ordures ménagères ;
- 3) fermer les portes d'entrée de l'immeuble à l'heure qui lui sera indiquée ;
- 4) en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général du bâtiment ;

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs.

Le concierge sera logé éclairé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

La location des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité sera supportée par la communauté.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide. A défaut du syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Le concierge ne pourra pas s'occuper de travaux ménagers pour les occupants ni exécuter des travaux dans les parties privatives, sans autorisation donnée par l'assemblée générale.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

### **CHAPITRE IV – CHARGES COMMUNES**

#### **Article 13 – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

Les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité, pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les charges sont divisées en :

**1° Charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur de leur lot privatif.

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

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes. Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et la distribution d'eau chaude.

Sont notamment considérées comme **charges communes générales**:

- 1) le chauffage, l'eau, l'électricité pour le service des parties communes-
- 2) le salaire du concierge-
- 3) la rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble pour les transformations éventuelles-
- 4) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun -
- 5) les primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous et d'après les conditions prévues (conf. Modification de l'article 38 des statuts d'origine) (vote à la majorité des quatre cinquièmes)
- 6) les frais pour poubelles à ordures de la maison, pour ustensiles nécessaires en vue du nettoyage et de l'entretien de la résidence et ses dépendances, pour le balayage du trottoir et, de façon générale, pour tout ce qui concerne l'entretien des parties communes-
- 7) les frais d'entretien de l'ascenseur (vote majorité quatre cinquièmes)
- 8) les frais de bureau pour convocations, téléphones, correspondances, etc.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quote-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**:

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur, de même que la consommation d'électricité du moteur qui sont répartis entre les copropriétaires selon les quotités ci-après spécifiées. Ces dépenses seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception des garages et du local du rez-de-chaussée.

#### Article 14 - Ascenseur

Les dépenses afférentes à l'ascenseur ont été divisées en dix mille quotités de un dix-millième et ces quotités ont été réparties comme suit :

Rez-de-chaussée et caves		Néant.
Premier étage :	Appartement n°1A	300 dix millièmes
	Appartement n° 1B	300 dix millièmes
Deuxième étage:	Appartement n° 2A	450 dix millièmes
	Appartement n° 2B	450 dix-millièmes
Troisième étage:	Appartement n° 3A	550 dix-millièmes
	Appartement n° 3B	550 dix-millièmes
Quatrième étage:	Appartement n° 4A	650 dix-millièmes
	Appartement n° 4B	650 dix-millièmes
Cinquième étage:	Appartement n° 5A	750 dix-millièmes
	Appartement n° 5B	750 dix-millièmes
Sixième étage:	Appartement n° 6A	850 dix-millièmes
	Appartement n° 6B	850 dix-millièmes
Septième étage:	Appartement n° 7A	950 dix-millièmes
	Appartement n° 7B	950 dix-millièmes
Huitième étage	Appartement unique	1000 dix-millièmes

-----  
Total : 10.000 dix millièmes.

#### Article 15.- Eau – Gaz - Electricité

Pour les compteurs particuliers, la location et la consommation individuelle incombent à chaque occupant.

Pour les parties communes, elles incombent à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les choses communes comme stipulé ci-dessus.

L'eau chaude est fournie au départ d'un boiler général, chaque appartement étant pourvu d'un compteur volumétrique. Ce compteur volumétrique par appartement enregistrera la consommation d'eau chaude; le prix de celle-ci est à déterminer par l'assemblée des propriétaires, le montant étant déduit des dépenses communes et réparti au prorata de la consommation individuelle.

L'eau froide est fournie au départ d'un compteur général, chaque appartement ayant un compteur volumétrique.

#### **Article 16. – Chauffage Central – Eau chaude sanitaire**

Les frais d'entretien, de réparation et, éventuellement, de renouvellement des chaudières, cheminées, etc, seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement aux quotités dans les choses communes.

#### **Article 17.- Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis respectivement aux quotités dans les parties communes de l'immeuble.

#### **Article 18.- 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 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 sauf les exceptions prévues au présent règlement de copropriété.

#### **Article 19.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

#### **Article 20.- Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

#### **Article 21.- 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 rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir un nouveau décompte, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

#### **Article 22 – Cession d'un lot**

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

Avant la signature de la convention, ou, le cas échéant, 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, selon le cas, transmet au cessionnaire les informations et

documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

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

b) Obligations du notaire

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, 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 entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

En cas de cession ou de démembrément du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de passation de l'acte, de l'identification du

lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

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

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

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

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

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

3° Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

#### d) Décomptes

Le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les 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.

#### d) Arriérés des charges

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

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

### Article 23 – Fonds de roulement (à voter à la majorité des trois quarts)

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

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

### Article 24 – Fonds de réserve

L'assemblée générale déterminera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation.

## **Article 25 – Paiement des charges communes (à voter la majorité des trois quarts)**

En cas de décompte annuel, une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face au paiement des dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. Le syndic réclamera aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation ou encore fait l'objet d'une vente viagère, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires. Il n'appartient pas au syndic d'établir la ventilation des charges entre les intéressés.

Tout décompte de charges non payé un mois après la date de l'envoi de celui-ci entraînera de plein droit et sans mise en demeure l'exigibilité à charge du propriétaire défaillant d'une indemnité irrévocable de 10% du montant dû et d'intérêts moratoires au taux mensuel de 1%.

Indépendamment des intérêts et indemnités de retard, le syndic pourra réclamer des honoraires complémentaires pour l'envoi des rappels, mise en demeure ou pour le suivi des dossiers transmis à l'avocat.

## **Article 26 – Recouvrement des charges communes**

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

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

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

c) durant la carence du défaillant, à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans les parties communes, la quote-part du défaillant dans les charges communes qui est nécessaire au bon fonctionnement et à la bonne administration des services communs, et à l'entretien des parties communes.

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

## **Article 27 – Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

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

Le syndic 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.

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

Le syndic présente trimestriellement à chaque copropriétaire son compte particulier.

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

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ces obligations et compétences sont déterminées ci-dessous.

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

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

#### **Article 28 – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée « Association des Copropriétaires de la Résidence Emmanuel », Boulevard A. Reyers, 1 à 1030 Bruxelles . Elle a son siège dans l'immeuble sis à l'adresse précitée.

Elle porte le numéro d'entreprise 844.979.965.

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

La correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

#### **Article 29 – Personnalité juridique – Composition**

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique, lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :

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

A défaut de transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins 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 30 – Dissolution –Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires 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 pourra 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.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble objet des présents statuts.

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

Les articles 186 à 188, 190 à 195, §§1<sup>er</sup> et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié 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 la liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de cette 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 31 – Patrimoine de l'association des copropriétaires**

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

### **Article 32 – Objet**

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

### **Article 33 – Solidarité divise des copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

**Copropriétaire demandeur dans le cadre d'une procédure judiciaire**

Si la demande d'un copropriétaire l'opposant à l'association des copropriétaires est déclarée fondée par le juge, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande 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, al. 4 du Code judiciaire. Le juge décidera donc dans quelle mesure le copropriétaire concerné, qui obtient partiellement gain de cause, devra participer dans les honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

**Copropriétaire défendeur dans le cadre d'une procédure judiciaire**

Lorsqu'un copropriétaire est défendeur dans une action engagée contre lui par l'association des copropriétaires et que les prétentions de cette dernière sont déclarées totalement infondées par le juge, il est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Par contre, si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 34 – Actions en justice**

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

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

## **Section 2. Organes de l'association des copropriétaires**

### **A. L'Assemblée générale des copropriétaires**

#### **Article 35 – Pouvoirs**

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- 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 36 – Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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 37 – Procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales.

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, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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 38 – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire (à voter à la majorité des trois quarts des voix)**

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'octobre à l'endroit indiqué dans les convocations.

### **Article 39 – 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 doit, en outre, convoquer une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

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

#### b) Délais

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

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

**c) Adresse de convocation**

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

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

**d) Consultation**

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

**Article 40 - 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 ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. 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.

**Article 41 –.Constitution de l'assemblée/Force contraignante des délibérations et décisions**

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 42 – Tenue de l'assemblée**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés son président.

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

Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée par le président de la réunion et le secrétaire.

**Article 43 – 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 à l'article 577- 6 paragraphe 9 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

#### b) Quorum de présence

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.

#### c) Règles de majorité

##### 1° Majorité absolue

Les décisions de l'assemblée générale 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.

##### 2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

###### 1° à la **majorité des trois quarts** des voix présentes ou représentées:

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

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

**2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :**

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil ;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.
- sur les décisions qui peuvent être prises par écrit (Article 577-6§11, voir infra).

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

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

**d) Considérations pratiques**

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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.

L'exigence de l'unanimité doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires et non pas de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

La règle de la **majorité absolue** implique que la proposition emporte l'adhésion de copropriétaires disposant ensemble de plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés (50% des voix plus une) au moment du vote.

L'exigence d'une **majorité spéciale** doit s'entendre de la majorité spéciale requise des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment du vote.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Pour l'intentement d'un recours, il est assimilé au copropriétaire qui s'est opposé à la proposition soumise au vote.

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe 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 44 – Actions en justice**

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

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

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

Lorsqu'une minorité de 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.

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.

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du 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 45 – Opposabilité - Information**

Toutes les 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, 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 dispositions et 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.

**Article 46 – Accès des copropriétaires aux documents** (à voter la majorité des trois quarts des voix)

Tous documents et informations à caractère non privés relatifs à la copropriété peuvent être consultés chez le syndic moyennant rendez-vous ou être envoyés aux copropriétaires en copie sur demande.

## CHAPITRE VI – NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

### Article 47 – Nomination – Durée du mandat Renouvellement – Renouvellement

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.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou, alternativement, faire choix d'un syndic professionnel.

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

### Article 48 – 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, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, 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. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

### Article 49 – 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 50 – Révocation – 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.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause.

### Article 50 – 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 provisoire;
- 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 ; le syndic fait rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible. La correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être 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, 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 (voir article 46 ci-dessus).
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 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.

17° de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6§2§3 et §4 du Code civil; 18° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, de les consigner dans le registre prévu à cet effet et de les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant, dans les trente jours suivant l'assemblée générale.

19° d'informer les copropriétaires de toute action judiciaire relative à la copropriété

20° de notifier toute décision d'assemblée au titulaire de droits réels et personnels conformément à l'article 577-10§ 4 du Code civil.

21° de communiquer, dans le délai imparti, les documents et informations requis en vertu de l'article 577-11§ 1 et 2 ;

22° en cas de transmission de la propriété d'un lot, d'établir les décomptes entre vendeur et acquéreur ;

23° en cas d'arriérés de charges, de prendre toutes mesures conservatoires utiles, conformément à l'article 577-11/1 du Code civil ;

24° de fournir les traductions visées à l'article 577-11/2 du Code civil.

25° de se conformer à l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 (disposition visant notamment la mise en concordance des statuts), telle que modifiée par la loi du 13 août 2011.

### **Article 52 – Rémunération**

En principe, le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. Sa rémunération constitue une charge commune générale.

### **Article 53 – Démission – Fin de sa mission (à voter à la majorité des trois quarts des voix)**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

Cette démission doit être actée par l'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 VI – CONSEIL DE COPROPRIETE**

### **Article 54 – Conseil de copropriété**

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

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 (commissaire aux comptes voir *infra*).
- de prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.
- d'exécuter toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

## CHAPITRE VII – COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Article 55 – Commissaire aux comptes

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

#### Obligations et compétences du commissaire aux comptes

##### a) Obligations

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

##### b) Compétences

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

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

## CHAPITRE IX – ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE

### Article 56 .- Généralités

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

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

2. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand leur il sera demandé, pour la conclusion, résiliation, transfert et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires. Le syndic est autorisé à signer ces actes en lieu et place des copropriétaires.

3. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

4. Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance pour couvrir contre l'incendie tout son mobilier et tous risques annexés.

4. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur qui sera répartie en conformité au tableau particulier à ce dernier, tableau figurant à l'article 15 du présent Règlement de copropriété.

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

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

### **Article 57 - Types d'assurances**

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

#### **1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes**

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

#### **2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur**

#### **3° Assurance du personnel salarié**

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

#### **4° Assurance responsabilité civile du syndic**

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

#### **5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes et des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel, et le cas échéant, en faveur des membres du conseil de copropriété

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

### **Article 58 – Biens et capitaux à assurer**

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

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

### **Article 59- Assurances complémentaires**

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

2. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, ou qui souhaitent assurer d'autres périls auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

3. Dans ces deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait résulter de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

#### **Article 60- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes, sauf ce qui est dit plus haut pour l'ascenseur.

Si une surprime est due du chef du personnel occupé ou, plus généralement, pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive du copropriétaire concerné.

#### **Article 61- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, la clause suivante ou toute autre clause en reprenant la substance :

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

#### **Article 62- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance 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

#### **Article 63- 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 seront déposées en banque ou ailleurs suivant les instructions qui seront données en suite d'une décision de l'assemblée générale. Mais il sera certainement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

4. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

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

6. 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 64- Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision**

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

2. 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.

3. 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 ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires

4. 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 droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

5. 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'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder aux copropriétaires qui en feront la demande tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part à laquelle ils ont droit dans l'indemnité de sinistre. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté, pour les experts, de s'adoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon ci-dessus indiquée. Le prix sera payé au comptant.

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 informeront 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.

## CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES

### Article 65 - 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 de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Sans préjudice des effets inhérents à la signature *du présent acte (si acte authentique !!!)* par le comparant, conformément au régime légal impératif propre à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties, les dispositions des présents statuts (acte de base et règlement de copropriété), *par leur transcription au bureau des hypothèques compétent*, sont opposables et s'imposent à tous titulaires, actuels et futurs, de droits réels ou personnels sur l'immeuble. Conformément à ce même régime légal, ceux-ci pourront par ailleurs directement opposer les dispositions des présents statuts.

Les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou autres devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance des statuts adaptés et du règlement d'ordre intérieur 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.

### Election de domicile.

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

### Article 66 - Langues

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

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

Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-11/2 du même Code, ne s'applique qu'aux documents rédigés après le 1<sup>er</sup> septembre 2010, date de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010.

## TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### Article 1- Définition

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun.

Le règlement d'ordre intérieur peut être établi sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur est établi à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

Conformément à l'article 577-10, §2 du Code civil, le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur.

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

## **Article 2.- Modifications**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées, à la diligence du syndic dans le mois des modifications intervenues.

## **Article 3.- Opposabilité**

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

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

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

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

## **Article 4- Règlement des différents**

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

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

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

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

## **Article 5 – Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

