

09/06/2014

ACP Résidence LE BALTIMORE

Adaptation du règlement de copropriété

STATUTS

Adaptation Règlement de copropriété

ACP "Résidence Le Baltimore"

Siège social :

Boulevard Auguste Reyers, 115
1030 SCHAERBEEK

N° d'entreprise :

STATUTS
ACP « Résidence Le Baltimore »
Siège :

Boulevard Auguste Reyers, 115
1030 SCHAERBEEK
N° d'entreprise :

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du 29 août 1955 de Maître Jean-Pierre Jacobs, notaire de résidence à Bruxelles, transcrits au bureau des hypothèques de Bruxelles, le, volume, numéro, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Que la présente adaptation est effectuée conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, 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, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base et au règlement de copropriété. Il s'agit en l'occurrence d'une adaptation au règlement de copropriété.

Que la société Sorial, en sa qualité de Syndic de la Résidence « Baltimore », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine www.ejuris.be, de l'adaptation des statuts de l'association des copropriétaires dénommée « Résidence Baltimore », dont le siège social est situé à 1030 Schaerbeek, boulevard Auguste Reyers, 115.

Qu'il est précisé à l'acte du 29 août 1955

Ont comparu

1. Monsieur Léon-Dieudonné-Louis **FRANCK**, industriel, né à Forest (Brabant) le vingt-cinq août mil neuf cent deux, époux de dame Emma-Pauline-Pierrette **STEEMAN**, sans profession, née à Anderlecht le huit mars mil neuf cent deux, demeurant ensemble à Schaerbeek, avenue Ernest Cambier n° 95.
2. Monsieur Jacques **MICHEL**, industriel, né à Schaerbeek le trois mars mil huit cent nonante-trois, demeurant à Schaerbeek, rue Royale Sainte Marie n° 185, époux de dame Henriette-Elisa **DANSER**.

Que les comparants ont exposé :

Qu'ils sont propriétaires indivis du terrain ci-après décrit et que les constructions, plantations et ouvrage qu'ils ont l'intention de faire établir sur ce terrain et devant constituer un immeuble à appartements multiples avec garages, seraient ou resteraient leur propriété ou deviendraient, pour tout ou partie, celle de tiers à leur choix.

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SCHAERBEEK

Une parcelle de terrain à bâtir, située à l'angle du boulevard Auguste Reyers, futur n° 115 et de l'Avenue Adolphe Lacomblé, où elle a des façades respectives de vingt-deux mètres soixante-cinq centimètres et de vingt-huit mètres dix centimètres, reliées par un pan coupé de trois mètres, contenant en superficie d'après mesurage quatre are quarante-six centiares septante-cinq dix-millièmes, cadastrée section C n° 149 u/3 partie.

Tel que ce terrain est décrit et figuré en un plan dressé par le géomètre-expert Paul Van Campenhout, à Bruxelles, le neuf juillet mil neuf cent cinquante-quatre, lequel plan est resté annexé à un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par le notaire Mertens, à Bruxelles, le dix août mil neuf cent cinquante-quatre, avec lequel il a été enregistré.

Les comparants déclarent que la commission d'Assistance Publique a autorisé les constructeurs MM. Michel et Franck de pratiquer, à partir du 4e étage dans le pignon à construire sur la limite séparative des lots 627 et 628, avenue Lacomblé, des baies pourvues de châssis, moyennant paiement d'une redevance annuelle et anticipative de cent francs (frs. 100.) par baie.

L'autorisation d'établir ces baies est accordée à titre précaire et constitue une tolérance toujours révocable. En outre, si le futur acquéreur du lot n° 628 était autorisé à construire un immeuble de plus de trois étages, les propriétaires d'appartements auraient à fermer les jours se trouvant dans la partie du pignon utilisée pour la construction sur le lot n° 628.

Les frais nécessités par cette transformation éventuelle seraient à supporter par les propriétaires d'appartements proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes à partir de la prise en charge de l'immeuble.

MISE SOUS STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE

En conséquence, Messieurs Franck et Michel préqualifiés se proposant d'ériger sur le terrain à bâtir prédicté, à leurs risques et périls, sous le régime de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (actuellement les articles 577-2 à 577-14 de la loi du 30 juin 1994), relative à la copropriété, un immeuble à appartements multiples avec garages, en ont fixé les conditions dans l'acte de base, objet des présentes, et dans le règlement général de copropriété annexé aux présentes.

Messieurs FRANCK et MICHEL sont les maîtres de la construction.

Que pour la réalisation du programme ci-dessus tracé, ils déclarent :

1. Placer les parties communes des constructions sous le régime de l'indivision forcée en vue de les affecter comme accessoires aux appartements, garages et dépendances, à construire sur le terrain prédicté, et ce, exactement dans les conditions prévues au présent acte de base.
2. S'engager à ne vendre une quotité de ces parties communes concurremment avec les quotités correspondantes dans le terrain qu'à un futur propriétaire d'appartements ou garages ; Ces quotités prévues à l'acte de base constituent l'accessoire de ces appartements ou garages.
3. Spécifier que les clauses, conditions spéciales et servitudes grevant le terrain en question, ainsi que toutes les dispositions légales et réglementaires édictées ou à édicter en la matière, par les autorités compétentes, devront être respectées.

L'ensemble de la propriété sera coté sous le n° 115 Boulevard Auguste Reyers et dénommé « Résidence Le Baltimore ».

Elle sera composée des appartements et garages construits sur le terrain prédicté.

PLANS - ANNEXES

L'ensemble de la Résidence « Le Baltimore » sera construite suivant les plans dressés par M. l'Architecte **Paul de Vreye**, prénommé, qui nous les dépose au rang de la présente minute comme complément du présent acte de base.

Ces plans comprennent :

Le plan N° 1 comportant la distribution des sous-sols.

Le plan N° 2 comportant la distribution du rez-de-chaussée.

Le plan N° 3 comportant la distribution du 1er étage avec la distribution en types d'appartements A et B.

Le plan N° 4 comportant la distribution C, D et B.

Le plan N° 5 comportant l'élévation de la façade vers l'Avenue Lacomblé avec coupes partielles.

Le plan N° 6 comportant l'élévation de la façade vers le Boulevard Auguste Reyers avec coupes partielles.

Le plan N° 7 comportant le plan d'implantation de situation et de la zone de recul avec clôture à rue et le schéma d'installations sanitaires.

Le plan N° 8 comportant la coupe.

Le plan N° 9 comportant la distribution d'un étage suivant les types d'appartements E et F.

Le plan N° 10 comportant la distribution d'un appartement par étage – pour ce type le couloir latéral à la cage d'escaliers, qui était partie commune, devient partie privative sans modification des quotités.

Chacun de ces plans demeurera annexé aux présentes.

Toutes les côtes figurant aux plans ci-annexés pourront être modifiées par Monsieur Paul De Vreye ; ces différences en plus ou en moins seront minimes.

Toute différence entre la contenance de l'appartement et celle figurant aux plans annexés excédât-elle un vingtième devant faire profit ou perte pour les maîtres de l'ouvrage.

Ces plans étant néanmoins sujets à modifications possibles suivant les désideratas des acquéreurs, un plan par niveau sera dressé, le cas échéant, par l'architecte, qui y consignera les modifications apportées et fera approuver le plan par l'acquéreur, c'est en conséquence ce dernier plan éventuel qui aura force de loi entre les parties. Ces plans éventuellement modifiés seront joints aux minutes des actes d'achat de chaque appartement.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1^{er}., alinéa 2 : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférante à chaque partie privative, cette quote-part étant 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 la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence «Le Baltimore».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du 29 août 1955 de Maître Jean-Pierre Jacobs, notaire de résidence à Bruxelles, transcrit à Bruxelles, le, la Résidence «Le Baltimore» a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1er, l'association des copropriétaires de la Résidence dénommée «Le Baltimore» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le 1^{er} août 1995 conformément à la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS
DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Aux sous-sols :

- la chaufferie
- le local réservé aux compteurs à gaz et à eau.
- L'ascenseur, les dégagements et la cage d'escalier
- les gaines et pertuis de ventilation et cheminée
- le local vide-poubelles et son sas ventilé
- le local réservé aux compteurs électriques
- la cave réservée à la conciergerie
- la cave réservée à la cabine haute tension
- la buanderie.
- Les locaux et parties d'immeuble repris de 1° à 9° sont parties communes.
- Dix caves numérotées de 1 à 18.

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes distinctes de celles 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.

Au rez-de-chaussée :

- 7 garages numérotés de 1 à 7.
- Les parties de l'immeuble et locaux repris au I° seront uniquement la propriété privative des propriétaires d'appartements. Ils auront des quotités distinctes dans les parties communes.
- La clôture à rue, passages de la zone de recul et jardinets
- Le porche d'entrée
- Le hall n°1 avec armoire et le hall n° 2
- Le dégagement d'accès à la cour intérieure depuis l'avenue Lacomblé
- Le sas d'entrée vers la cour intérieure
- La cour intérieure et la cour couverte
- Le réduit avec accès à la cour intérieure
- La trémie de l'ascenseur et la cage d'escalier
- Les diverses gaines, pertuis de ventilation et vide-poubelles
- La conciergerie qui comprend :
 - a) le dégagement
 - b) le cabinet de toilette
 - c) la loge
 - d) la cuisine

Les locaux et parties d'immeuble repris de 2[°] à 11[°] 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-poubelles, conduits d'aération et autres services d'intérêt général qui y ont passage.

Aux étages.

A. Parties communes.

Étages 1 à 6

Les paliers d'étages avec armoires à compteurs

La cage d'escalier

La trémie d'ascenseur

Les gaines, pertuis collecteurs de fumée et ventilation et leurs accessoires.

B. Parties privatives

Étages de 1 à 6

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 trois appartements.

Lorsque le niveau est occupé par un seul appartement, celui-ci sera désigné par son numéro d'étage.

Lorsque le niveau est divisé en **deux appartements**, ceux-ci seront désignés par leur numéro d'étage suivi de la lettre A ou E pour l'appartement de gauche sur le Boulevard Auguste Reyers et de la lettre B ou F pour l'appartement de droite sur l'avenue Lacomblé en regardant l'immeuble de face.

Lorsque le niveau est divisé en **trois appartements**, la désignation se fera comme suit :

- l'appartement formant l'angle du Boulevard Reyers et Avenue Lacomblé sera désigné par son numéro d'étage suivi de la lettre D ;
- l'appartement de droite en regardant l'immeuble depuis l'avenue Lacomblé par le même numéro d'étage suivi de la lettre B et l'appartement de gauche en regardant l'immeuble depuis le Boulevard Royers par le même numéro d'étage suivi de la lettre C.
- L'appartement du 1er étage face au Boulevard Reyers et sur l'angle portera le numéro 1G ; l'appartement du 1er étage face à l'avenue Lacomblé portera le numéro 1H.

Au cours de la construction, Messieurs FRANCK et MICHEL se réservent toujours le droit d'apporter des modifications aux parties communes et privatives, lorsque ces modifications seront dictées dans l'intérêt des futurs propriétaires et à condition de ne pas nuire à la solidité de l'immeuble.

L'immeuble est divisé en plusieurs appartements avec garages constitués de la manière indiquée ci-devant.

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

A chaque appartement ou garages 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 dixmillièmes chacune et ces quotités ont été réparties comme suit :

Cette division en **dixmillièmes** 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 type joints à la minute du présent acte, étant entendu que les quotités attribuées à un niveau complet sont intangibles.

Il est donc admis que chaque niveau sera composé d'un seul, de deux ou, au maximum, de trois appartements dénommés comme ci-dessous :

- Suivant la distribution figurant au plan numéro 10.

Ces appartements seront désignés par le numéro d'étage seulement.

- Suivant la distribution figurant au plan numéro 3.

Les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre A ou B.

- Suivant la distribution figurant au plan numéro 9.

Les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre E ou F.

- Suivant la distribution figurant au plan numéro 4.

Les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre C ou D ou B.

- Suivant la distribution figurant au plan numéro 3a

Les appartements seront désignés par le numéro d'étage suivi respectivement de la lettre G ou H.

Tableau général des quotités attribuées dans les parties communes aux appartements normaux et garages.

Désignation :

Au rez-de-chaussée

Garage N° 1	60
Garage N° 2	54
Garage N° 3	48
Garage N° 4	48
Garage N° 5	48
Garage N° 6	50
Garage N° 7	50

PREMIER ETAGE

Appartement N° 1	1607-
ou appartement N° I A	1214-
appartement N° I B	393
ou appartement N° I E	837-
appartement N° I F	770
ou appartement N° I C	568-
appartement N° I D	646
appartement N° I B	393
ou appartement N° I G	1254-
appartement N° I H	353

DEUXIEME ETAGE

Appartement N° 2	1607-
ou appartement N° 2 A	1214-
appartement N° 2 B	393
ou appartement N° 2 E	837-
appartement N° 2 F	770
ou appartement N° 2 C	568-
appartement N° 2 D	646
appartement N° 2 B	393
ou appartement N° 2 G	1254-
appartement N° 2 H	353

TROISIEME ETAGE

Appartement N° 3	1607-
ou appartement N° 3 A	1214-
appartement N° 3 B	393
ou appartement N° 3 E	837-
appartement N° 3 F	770
ou appartement N° 3 C	568-
appartement N° 3 D	646
appartement N° 3 B	393
ou appartement N° 3 G	1254-
appartement N° 3 H	353

QUATRIEME ETAGE

Appartement N° 4	1607
ou appartement N° 4 A	1214-
appartement N° 4 B	393
ou appartement N° 4 E	837-
appartement N° 4 F	770
ou appartement N° 4 C	568-
appartement N° 4 D	646
appartement N° 4 B	393
ou appartement N° 4 G	1254-
appartement N° 4 H	353

CINQUIEME ETAGE

Appartement N° 5	1607
ou appartement N° 5 A	1214-
appartement N° 5 B	393
ou appartement N° 5 E	837-
appartement N° 5 F	770
ou appartement N° 5 C	568-
appartement N° 5 D	646
appartement N° 5 B	393
ou appartement N° 5 G	1254-
appartement N° 5 H	353

SIXIEME ETAGE

Appartement N° 6	1607-
ou appartement N° 6 A	1214-
appartement N° 6 B	393
ou appartement N° 6 E	837-
appartement N° 6 F	770
ou appartement N° 6 C	568-
appartement N° 6 D	646
appartement N° 6 B	393
ou appartement N° 6 G	1254-
appartement N° 6 H	353

TOTAL 10.000/10.000èmes

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS

Pour déterminer cette valeur des différents lots privatifs, 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, il a été pris **comme référence** celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **appartements** et **garages**, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, 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.

Chaque 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 de modifications apportées à l'immeuble ;

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

DESCRIPTION DES APPARTEMENTS

Généralités concernant tous les appartements type figurant aux plans N° I, 3, 3a, 4, 9, et 10 joints à la minute du présent acte.

- 1° En ce qui concerne l'installation électrique, éclairage, téléphone, sonneries, parlophone et ouvre-porte, on se référera au tableau annexé.
- 2° Les murs de tous les locaux suivants sont revêtus de faïence sur une hauteur de un mètre vingt centimètres : water-closets, cuisines et salles de bain, toilettes et douches.
- 3° Toutes les pièces, les dégagements et halls au niveau des appartements sont parquetés ; les pièces dont les murs sont revêtus de faïence sont recouvertes de pavements.
- 4° Le chauffage central à circulation d'eau chaude est général.
- 5° L'eau chaude est fournie au départ d'un boiler général, chaque appartement étant pourvu d'un compteur volumétrique.
- 6° L'eau froide est fournie au départ d'un compteur général, chaque appartement étant pourvu d'un compteur volumétrique.
- 7° Toutes les garnitures de menuiseries seront à peindre. Par garnitures, il faut entendre les chambranles et ébrasements des portes et certaines caisses à rideaux ou tentures.
- 8° Toutes les portes sur leurs deux faces sont à peindre.
- 9° L'acquisition des garages 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 est facultative, elle est réservée par priorité et à concurrence des disponibilités, aux acquéreurs d'appartements.
- 10° Les courrettes recevront un pavement en ciment coulé ou similaire.

Les types normaux des appartements et garages comporteront :

Au rez-de-chaussée

Les garages N° I, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Chacun de ces garages comprendra :

- a) En propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte d'entrée : le pavement sera constitué de ciment lissé.

Ces garages sont raccordés aux services communs, électricité et chauffage.

b) En copropriété et indivision forcée :

1° Pour le garage N° I – Les soixante/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit

2° Pour le garage N° 2 – Les cinquante-quatre/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

3° Pour le garage N° 3 – Les quarante-huit/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

4° Pour le garage N° 4 – Les quarante-huit/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

5° Pour le garage N° 5 – Les quarante-huit/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

6° Pour le garage N° 6 – Les cinquante/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

7° Pour le garage N° 7 – Les cinquante/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

ETAGES DE I à 6

Comme dit précédemment, la disposition des appartements d'un même étage est sujette à modifications selon que l'étage est acquis par un ou plusieurs propriétaires.

A) **Chaque niveau** est occupé par un seul appartement : (distribution suivant plan N° 10)

Les appartements N° 1, 2, 3, 4, 5, 6 comprendront :

a) **En propriété privative et exclusive** :

Deux portes palières donnant accès d'une part au dégagement non numéroté parallèle à l'avenue Lacomblé avec grand hall d'entrée ;

D'autre part, au dégagement comportant le vestiaire et donnant accès sur le hall et dégagement avec vestiaire, la courette avec vide-poubelles.

En façade vers le Boulevard Auguste Reyers, la chambre, la cuisine équipée d'un évier et d'armoires, la salle à manger et la pièce de séjour, dont l'angle formé par le Boulevard Reyers et l'avenue Lacomblé donne accès à un balcon (aux 1er et 2ème étages exclusivement) ;

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers, la chambre, le W.C. Équipé d'un lave mains, la salle de bains équipée d'un bain, lavabo et bidet (ou la toilette avec douche et le W.C. - voir plan 3)

En façade vers l'avenue Lacomblé – le W.C. à équiper dans la courette, la salle de bains équipée, avec douche, baignoire, bidet et lavabo, deux chambres.

En façade arrière parallèle à l'avenue Lacomblé – la chambre, la salle de bains équipée avec W.C., baignoire, bidet et lavabo, la lingerie donnant accès à la courette non numérotée, aux sous-sols deux ou trois caves suivant les disponibilités.

b) **En copropriété et indivision forcée** :

Les mille six cent et sept/dixmillièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

B) **Chaque étage** est occupé par deux appartements suivant distribution des plans 3 ou 9.

Les appartements situés à gauche en regardant la façade du Boulevard Reyers porteront respectivement les N° IA 2A 3A 4A 5A 6A ou IE 2E 3E 4E 5E 6E.

Les appartements situés à droite en regardant la façade de l'avenue Lacomblé porteront respectivement les numéros IB 2B 3B 4B 5B 6B ou IF 2F 3F 4F 5F 6F.

1° **Chacun des appartements du type « A »** comprendra :

a) **en propriété privative et exclusive**.

Deux portes palières donnant accès d'une part au hall N° 1 et d'autre part au dégagement N° 1 comportant le vestiaire N° 2 et donnant accès au hall N° 2 et dégagement N° 2 avec vestiaire N° 1 avec vide-poubelles.

En façade vers le Boulevard Reyers, la chambre, la cuisine équipée d'un évier et d'armoires, la salle à manger et la pièce de séjour, dont l'angle formé par le Boulevard Reyers et l'avenue Lacomblé donne accès à un balcon (aux 1er et 2ème étages exclusivement).

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers, la chambre, le W.C. Équipé d'un lave mains, la salle de bain équipée d'un bain, lavabo et bidet (ou la toilette avec douche et le W.C. - voir plan 3).

En façade vers l'avenue Lacomblé : le W.C. À équiper dans la courrette N° 2.

La salle de bain donnant accès à une douche équipée sera pourvue d'armoires, d'une baignoire, d'un bidet et d'un lavabo sur colonne.

La chambre N° I.

Aux sous-sols, une ou deux caves suivant les disponibilités.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les mille deux cent quatorze/dix-millièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

2° Chacun des appartements du type « B » comprendra :

a) en propriété privative et exclusive :

Porte palière sur le hall.

En façade vers l'Avenue Lacomblé – la salle de séjour.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé, la cuisine avec accès sur courvette avec vide-poubelles sera équipée d'un évier et d'armoires, la salle de bain avec W.C., baignoire, bidet et lavabo, une chambre ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent nonante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

3° Chacun des appartements du type « E » comprendra :

a) en propriété privative et exclusive :

Porte palière sur dégagement avec vestiaire, la courrette avec vide-poubelles.

En façade vers le Boulevard Auguste Reyers, la chambre, la cuisine équipée d'un évier et d'armoires, la salle à manger pouvant servir de chambre, la salle de séjour.

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers, la chambre, la salle de bains équipée d'une baignoire, bidet et lavabo, le W.C. Avec lave mains ou la toilette avec douche et le WW.C. (Voir plan 3)

Aux sous-sols une cave ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les huit cent trente-sept/dixmillièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

4° Chacun des appartements du type « F » comprendra :

a) en propriété privative et exclusive : porte palière sur dégagement avec vestiaire et W.C.

En façade vers l'Avenue Lacomblé, la chambre n° 1, la salle de bain avec baignoire, bidet et lavabo, la chambre n° 2, la pièce de séjour.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé, la cuisine donnant sur courrette no numérotée avec vide-poubelles, sera équipée d'un évier et d'armoires ; la salle à manger.

Aux sous-sols une cave ;

b) en copropriété et indivision forcée :

Les sept cent septante/dixmillièmes indivis des parties communes, parmi lesquelles le terrain pré décrit.

D) Chaque étage est occupé par deux appartements suivant distribution du plan n° 3a

Les appartements situés à gauche en regardant la façade du Boulevard Reyers porteront respectivement les numéros IG 2G 3G 4G 5G 6G.

Les appartements situés à droite en regardant la façade de l'Avenue Lacomblé porteront respectivement les numéros IH 2H 3H 4H 5H 6H

1° Chacun des appartements du type « G » comprendra**a) en propriété privative et exclusive :**

1 porte palière sur hall avec vestiaire et 1 porte palière sur dégagement avec vestiaire.

En façade vers le Boulevard Auguste Reyers : petite salle à manger, cuisine équipée d'un évier et d'armoires, salle à manger et living-room, ce dernier formant l'angle du Bd Auguste Reyers et de l'avenue Lacomblé donne accès à un balcon (aux 1er et 2ème étages seulement).

En façade arrière parallèle au Boulevard Auguste Reyers : une chambre non numérotée, salle de bains équipée d'une baignoire, lavabo et bidet, W.C. équipé d'un lave mains, cour avec vide-poubelles.

En façade vers l'Avenue Lacomblé : W.C., salle de bains avec douche – l'équipement de la salle de bains comprend une baignoire, un lavabo, un bidet – une chambre non numérotée avec armoire.

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé : lingerie donnant accès sur le couloir commun.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les mille deux cent cinquante-quatre/dixmillièmes indivis des parties communes, parmi lesquelles le terrain pré décrit.

2° Chacun des appartements du type « H » comprendra :**a) en propriété privative et exclusive : porte palière.**

En façade vers l'Avenue Lacomblé : studio

En façade arrière parallèle à l'Avenue Lacomblé : cuisine équipée d'un évier et d'armoires, salle de bains équipée d'un W.C., baignoire, lavabo, bidet.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent cinquante-trois/dixmillièmes indivis des parties communes parmi lesquelles le terrain pré décrit.

TITRE II **Règlement de copropriété et son adaptation**

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 et 577-14 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

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

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 à la jouissance et l'usage des parties communes de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénauteurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Définition et portée du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 1 à 28 du présent règlement), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 38), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 35 à 47), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (voir les articles 52 à 61), les compétences du commissaire aux comptes (voir article 48), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, 5^o. le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (voir l'article 36).

Les dispositions du règlement de copropriété adapté 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, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives comprennent les appartements, garages et leurs dépendances.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

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

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 577-3, alinéa 3 « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

Les choses communes de l'immeuble comportent le terrain, les fondations, la mitoyenneté des murs pignons vers les propriétés voisines, les murs de façade et autres murs, l'armature en béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres soutenant le plancher ou revêtement du sol, les ornements extérieurs des façades, 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 N° 1, le hall N° 2 ; 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 au 9ème niveau ; la cage de l'ascenseur ; la gaine des vide-poubelles ; les locaux pour la cabine haute tension et les compteurs d'eau, du gaz et de l'électricité ; la chaufferie pour le chauffage central ; la toiture surmontant l'immeuble avec les descentes d'eau.

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

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 de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

L'association des copropriétaires peut faire des actes de disposition au sujet des biens immeubles communs en indivision à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix. En vertu de la même majorité, elle peut décider d'acquérir de nouveaux biens immeubles destinés à devenir communs.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront 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.

Les honoraires dus à ce dernier pour les travaux ci-dessus mentionnés 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.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la « Société Centrale d'Architecture de Belgique », dont l'architecte Mr Paul De Vreye est membre

Il est rappelé pour autant que de besoin que conformément aux dispositions de l'article 577-7, §1^{er}, 2^o, b), toute modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celle-ci devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et représentés, sous réserve des dispositions de l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

ARTICLE SIX - Jouissance des parties privatives

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.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

ARTICLE SEPT - Travaux aux choses privatives - Transformation

Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Les honoraires de l'architecte ou de l'ingénieur, ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

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 type prévues aux plans, étant entendu qu'un étage ne pourra en aucun cas comporter plus de trois 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. Conformément aux dispositions de l'article 577-9, §4 « Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, 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 ».

ARTICLE HUIT – Acte de disposition des 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.

ARTICLE NEUF – Aspect et Harmonie de l'immeuble

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par la 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.

ARTICLE DIX – Persiennes – Téléphonie – Télédistribution - Antenne

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil, de radiodiffusion ou de télévision.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs ; des tubes sont d'ailleurs prévus à cet effet.

Les fils d'antennes et autres ne pourront jamais s'élever contre aucune façade (sauf en ce qui concerne la radio-distribution).

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la T.S.F. ou la télévision, ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toutes installations du même genre mais qui seraient de caractère privé.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE ONZE – Principe du caractère forfaitaire

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Ce régime a un **caractère forfaitaire** pour toutes les dépenses, sans aucune exception autres que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et la distribution d'eau chaude.

ARTICLE DOUZE – Exemples de charges communes

Les charges communes comprennent notamment :

- 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) Le remboursement des primes d'assurance contractées dans l'intérêt de tous et d'après les conditions prévues ;
- 6) Les frais pour poubelles à ordures de la maison, pour ustensiles nécessaires en vue de 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 des parties communes ;
- 7) Les frais d'entretien de l'ascenseur et des installations de chauffage et d'eau ;
- 8) Les frais de bureau pour convocations, téléphone, correspondances, etc.

ARTICLE TREIZE – Consommations individuelles

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.

ARTICLE QUATORZE— Ascenseur

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur, de même que la consommation d'électricité du moteur qui est branché sur un compteur spécial, sont répartis entre les copropriétaires aux quotités ci-après spécifiées.

Il en est de même de la police d'assurance y relative.

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

Rez-de-chaussée et caves	Néant
Premier étage	
Appartement N°1	1138
ou appartement N°1 A	860-
appartement N°1 B	278
ou appartement N°1E	593-
appartement N°1F	545
ou appartement N° 1C	402-
appartement N° 1D	458
appartement N° 1B	278
ou appartement N° 1G	888-
appartement 1 H	250
Deuxième étage	
Appartement N°2	1348
ou appartement N°2A	1018-
appartement N°2B	330
ou appartement N°2E	702-
appartement N°2F	646
ou appartement N°2C	476-
appartement N°2D	542
appartement N°2B	330
ou appartement N°2G	1052-
appartement 2 H	296
Troisième étage	
Appartement N°3	1560
ou appartement N°3A	1178-
appartement N°3B	382
ou appartement N°3E	813-
appartement N°3F	747
ou appartement N°3C	551-
appartement N°3D	627
appartement N°3B	382
ou appartement N°3G	1217-
appartement 3 H	343

Quatrième étage		
Appartement N°4		1772
ou appartement N°4A	1339-	
appartement N°4B	433	
ou appartement N°4E	923-	
appartement N°4F	849	
ou appartement N°4C	626-	
appartement N°4D	713	
appartement N°4B	433	
ou appartement N°4G	1383-	
appartement 4 H	389	
Cinquième étage		
Appartement N°5		1984
ou appartement N°5A	1499-	
appartement N°5B	485	
ou appartement N°5E	1033-	
appartement N°5F	951	
ou appartement N°5C	701-	
appartement N°5D	798	
appartement N°5B	485	
ou appartement N°5G	1548-	
appartement 5 H	436	
Sixième étage		
Appartement N°6		2198
ou appartement N°6A	1660-	
appartement N°6B	538	
ou appartement N°6E	1145-	
appartement N°6F	1053	
ou appartement N°6C	777	
appartement N°6D	883-	
appartement N°6B	538	
ou appartement N°6G	1715-	
appartement 6 H	483	
TOTAL		10.000/10.000èmes

ARTICLE QUINZE— Chauffage et eau chaude

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

Un ou plusieurs compteurs volumétriques par appartement enregistreront 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 répartit au prorata de la consommation individuelle.

ARTICLE SEIZE– Modification de la répartition des charges

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que moyennant l'accord de l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés

ARTICLE DIX-SEPT– Augmentation des charges

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

ARTICLE DIX-HUIT – 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 DIX-NEUF – Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE VNGT– Recettes

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION II – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT ET UN - Généralités

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

ARTICLE VINGT-DEUX - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

ARTICLE VINGT-TROIS - Réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage des ascenseurs, l'entretien des brûleurs, des chaudières, de l'adoucisseur d'eau, de l'appel à un service d'entretien extérieur en cas de carence, conduites, tuyauteries et gouttières, bouchées ou crevées, etc..

ARTICLE VINGT-QUATRE - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic ou par des copropriétaires. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord à la **majorité des trois-quarts** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Rappel : Le syndic inscrit également à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (article 577-6, §3 du Code civil).

ARTICLE VINGT-CINQ – 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 gérant 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.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-SIX – Relevé de comptes – Provisions

Le syndic présente annuellement les comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire au paiement des dépenses communes.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

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.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de **cinq euros par jour** de retard, avec minimum de **vingt-cinq euros**, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de l'association des copropriétaires.

En sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic pourra éventuellement s'assurer de l'accord des copropriétaires, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers des tribunaux.

Les sommes dues par les défaillants produiront intérêt au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement et à la bonne administration des services communs, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet, de plein droit, **entière délégation**, et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Ce locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

ARTICLE VINGT-SEPT – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et de conciergerie ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE VINGT-HUIT – Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve 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, la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque copropriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires.

Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE III – ORGANES DE L’ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE VINGT-NEUF - Dénomination – Siège - Domicile

L’association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence Baltimore ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l’immeuble.

L’association a son siège dans l’immeuble sis à 1030 Schaerbeek, boulevard Auguste Reyers, 115

Tous les documents émanant de l’association des copropriétaires mentionnent le numéro d’entreprise de ladite association. Tout le courrier de l’association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic et au siège de l’association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE- Personnalité juridique

L’association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Que la transcription a eu lieu le..... à la conservation des hypothèques de Bruxelles.

L’association a acquis la personnalité juridique le 1^{er} août 1995.

Tous les copropriétaires sont membres de l’association. Ils disposent chacun d’un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE ET UN - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

L’association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l’indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l’indivision venait à renaître. La destruction même totale de l’immeuble n’entraîne pas automatiquement la dissolution de l’association. L’assemblée générale peut dissoudre l’association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l’unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

b) Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les 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 (acte notarié). Les articles 186 à 195 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

ARTICLE TRENTE-DEUX Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 577-9, §8 du code civil précise, par dérogation à l'article 577-2, § 7 du code civil, que 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.

Si la prétention est déclarée non fondée, le copropriétaire participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Par dérogation à l'article 577-2. § 7 du code civil, 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 la charge de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Action 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.

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à 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 intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

A) Action diligentée par un copropriétaire

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

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

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

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

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, alinéa 1 a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 paragraphe 1), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 paragraphe 6).

B) Action diligentée par une tierce personne

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision, qui doit être notifiée en vertu de l'article 577-10, §4 du code civil.

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

SECTION II – L’ASSEMBLEE GENERALE

L’assemblée générale, composée de tous les copropriétaires, est l’organe de l’association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d’administration de l’immeuble, en tant qu’il s’agit d’intérêts communs. Elle n’est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si 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. L’assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d’eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l’immeuble.

ARTICLE TRENTE-CINQ - L’assemblée générale – Pouvoirs et Composition

L’assemblée générale des copropriétaires possède 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.

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.

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

L’assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu’ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n’est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d’indivision ordinaire 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 (Art. 577-6, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE TRENTE-SIX – Les assemblées générales

Il existe deux sortes d’assemblées :

- L’assemblée ordinaire (statutaire).
- L’assemblée extraordinaire.

L’assemblée générale annuelle

Conformément à l’article 577-6, §2 du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu’une décision doit être prise d’urgence dans l’intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la ... quinzaine du mois de à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, 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 copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 577-6, §2 du Code civil).

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.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE TRENTÉ-SEPT - L'assemblée générale : procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (voir article 577-6, §7, alinéa 5).

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 aux annexes des procès-verbaux.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-dessus. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président. A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE TRENTE-HUIT - Les convocations

Conformément à l'article 577-6, §3, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 577-10, §1^e/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 577-6, §3, alinéa 4). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE TRENTE-NEUF - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.
À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.
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 (art. 577-6, §4).

ARTICLE QUARANTE - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 577-6, §4, 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.

ARTICLE QUARANTE ET UN – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main «Certifié conforme » et signe.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux dixmillièmes qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égale donc pas une voix.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

Règles de majorités

Les quorums de délibération prévus par loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi (art. 577-6, §8).

2° Majorité spéciale - Unanimité

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1°- à la majorité des trois-quarts

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

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

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

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° - à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, 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.

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité des quatre cinquièmes telle que reprise 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. Conformément l'article 577-6, §8 du Code civil, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise (art. 577-6, §8 du Code civil).

ARTICLE QUARANTE-QUATRE- Délibération écrite

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 (art. 577-6, §11 du Code civil)

ARTICLE QUARANTE-CINQ - Considérations pratiques

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

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

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

Conformément à l'article 577-6, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE QUARANTE-SIX – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. 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 dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic. Un copropriétaire peut à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la propriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 577-11/2 du Code civil).

ARTICLE QUARANTE-SEPT – Opposabilité – Information (art. 577-10 du Code civil).

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

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

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 QUARANTE-HUIT - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes.

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

Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fourbisseurs.

Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant, s'il échec, des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Pour les copropriétés de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'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.

Le commissaire aux comptes, avec l'accord express du syndic, peut l'aider dans sa mission de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipement communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

A cet effet, le commissaire devra 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 les comptes de la copropriété.

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

SECTION III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE QUARANTE-NEUF – Crédation

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du Code civil). Il reviendra alors à l'assemblée générale d'organiser les modalités du conseil de copropriété.

Dans les autres copropriétés de moins de vingt lots, l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des trois quarts des voix de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix. Les membres du conseil de copropriété seront désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative. Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement, si deux de ses membres sont présents. Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique. Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prises à une majorité des trois-quarts des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

SECTION IV - LE SYNDIC

ARTICLE CINQUANTE-DEUX – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 577-8, §1^{er} du Code civil).

Conformément à l'article 577-8, §4, 9^o, le syndic sortant est tenu dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, de transmettre 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 sur les comptes financiers de la copropriété.

L'article 577-8, §4, 10^o prévoit que le syndic doit souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS– Nomination du syndic – Publicité

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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

L'extrait 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 CINQUANTE-QUATRE - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé: (voir art. 577-8, §4)

(...)

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires : dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

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

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes 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.

9° 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 sur les comptes financiers de la copropriété;

- 10° 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;
- 11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;
- 12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
- 13° 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;
- 14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 15° 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;
- 16° 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;
- 17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. 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;
- 18° 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 sur ces budgets.

ARTICLE CINQUANTE-SIX – Missions usuelles du syndic

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT- – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. 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.

Le syndic devra communiquer au moins un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

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

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

Le syndic doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé.

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.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

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

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.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SOIXANTE - Syndic : Démission – Fin de sa mission

Sous réserve ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE ET UN - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE IV. ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - Principes

L'assurance tant des choses privées (à l'exclusion des meubles) que des choses communes sera faite à la Compagnie « Les Provinces Réunies » à Bruxelles, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par les gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour le risque et les sommes déterminés par l'assemblée des copropriétaires.

Toutefois, la première police d'assurance contre l'incendie, foudre, explosion et dégâts occasionnés par l'eau et l'électricité sera contractée par le constructeur pour une durée de 10 ans. Cette assurance servira à couvrir les risques du constructeur pendant une période qui prendra fin deux mois après qu'il aura notifié aux propriétaires ou au gérant que tous les appartements sont effectivement achevés. A partir de cette date, les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Le syndic acquittera comme charges communes les primes relatives à toutes polices d'assurances quelconques intéressant l'immeuble.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires.

Le syndic pourra être autorisé par l'assemblée à signer ces actes en lieu et place des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - Exemplaire

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Surprime

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

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions qui seraient déterminées par l'assemblée générale, le tout sous réserve des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - Destruction partielle ou totale

Au préalable, on rappelle que le sinistre peut être total ou partiel.

Rappel de la loi : L'assemblée décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 577-7, §1^{er}, 2^o c)) ;

L'assemblée décide à l'unanimité de tous les copropriétaires sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble (article 577-7, §3).

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera les indemnités à la remise en état des lieux sinistrés.

Si le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction, jusqu'à concurrence du profit réalisé.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit une mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

L'excédent éventuel de l'indemnité par rapport aux frais de reconstruction restera acquis à la copropriété au titre de recette commune exceptionnelle.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires, qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder aux autres copropriétaires ou à celui ou ceux d'entre eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique. Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 577-12 Code civil).

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT- Assurance complémentaire

- a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
 - b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.
- Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement

ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Mobilier – Risques locatifs – Recours des voisins

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF – Assurances responsabilité

Des assurances seront contractées par les soins du syndic, pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagés, et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver au concierge ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes, sauf en ce qui concerne la prime pour l'ascenseur, qui sera répartie en conformité au tableau particulier à ce dernier, tableau figurant dans le titre « Acte de base ».

CHAPITRE V **MUTATION D'UN LOT**

ARTICLE SEPTANTE- Mutation d'un lot

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :

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

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

À 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 :

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.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 577-11, alinéas 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 si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister.

C) Obligation à la dette :

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.

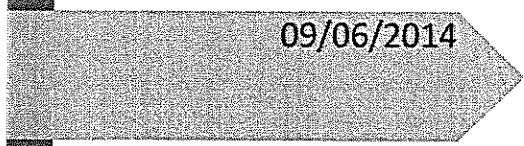
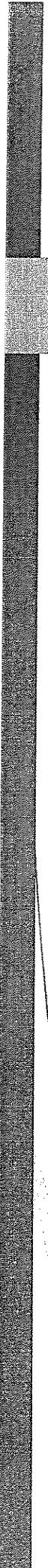
On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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.

CHAPITRE VI
Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-UN – Renvoi au Code civil

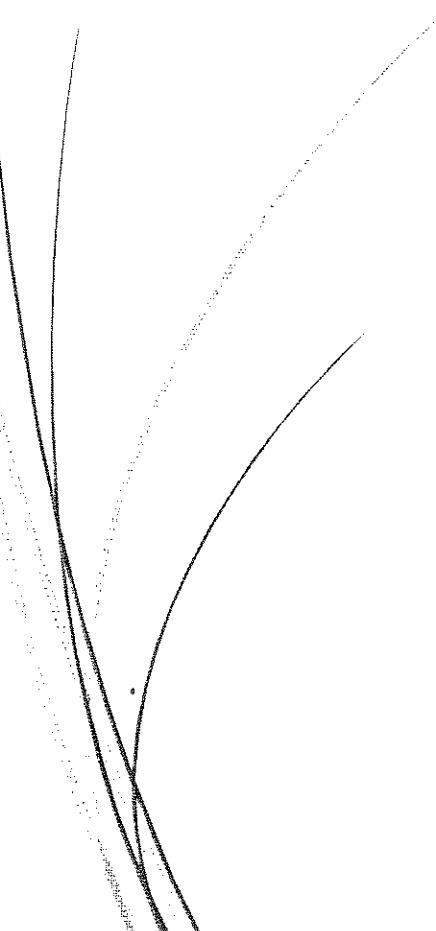
Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur (article 577-14 du Code civil).



09/06/2014

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

LE BALTIMORE



RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ACP Résidence "LE BALTIMORE"

Siège social

Boulevard Auguste Reyers, 115
1030 SCHAERBEEK

N° d'entreprise :

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Résidence «Le Baltimore »

Exposé général

Si l'organisation d'un règlement d'ordre intérieur n'est pas obligatoire, son installation permet à la copropriété de préciser utilement certaines mesures dans l'organisation et l'usage des parties communes de la copropriété. Il permet également de prendre des mesures de police afin d'installer des relations de bonne intelligence et de bonne harmonie entre tous les occupants de l'immeuble.

Définition

Il est arrêté, pour valoir entre tous les copropriétaires et leurs ayants droits à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ce règlement est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Modifications

S'agissant d'organiser la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale **à la majorité des trois quarts des voix** des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées, à la diligence du syndic dans le mois des modifications intervenues. En cas d'aliénation ou de location d'un local privatif l'attention du nouvel intéressé sera portée sur l'existence d'un registre des procès-verbaux notamment sur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur coordonné, mais également du règlement de copropriété coordonné avec la loi du 30 juin 1994 telle que modifiée et complétée par la loi du 2 juin 2010, à défaut d'en avoir pris connaissance par le Ministère du notaire instrumentant le transfert de propriété, il sera invité à en prendre connaissance au siège du syndic en place, ou suivant les modalités des dispositions de l'article 577-11 du code civil ;

Opposabilité (Art. 577-10 c.c.)

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

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

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

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

SECTION 1 - ENTRETIEN

Article 1 – Travaux de peinture

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière et latérales, y compris les châssis et portes extérieurs et les peintures des parties communes devront être effectués aux époques fixées, suivant un plan décidé par l'assemblée générale à la **majorité des trois quarts des voix** 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.

Article 2 – 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.

SECTION 2 - ASPECT EXTERIEUR

Article 3 – Entretien et aspect

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

Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades à rue ; ils seront 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 30 cm, à la base.

SECTION 3 - ORDRE INTERIEUR

Article 4 – Bois

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois ailleurs que dans leurs caves personnels.

Article 5 – Dégagement

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 ni battus qu'aux endroits et aux heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Article 6 – Ménage

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

Article 7 – Animaux

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 ordonner à la majorité absolue des votants, 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 ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq euros par jour de retard, 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.

Article 8 – Droit de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur à la majorité des trois-quarts des voix, pour tous les occupants de l'immeuble.

SECTION 4 - MORALITE – TRANQUILLITE - DESTINATION

Article 9 – Mode d'occupation

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**.

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 sens 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-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.

Article 10 – Les baux

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir 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, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

SECTION 5 - CHAUFFAGE CENTRAL

Article 11 –

L'immeuble est chauffé dans son ensemble par une installation de chauffage central générale 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 le gérant, en accord avec l'assemblée générale. La consommation de combustible sera supportée par les copropriétaires dans les conditions énoncées ci-avant.

Le chauffage étant doté d'un système automatique, l'appareil régulateur sera placé dans une armoire fermée dont les clefs seront remises, une au syndic, une au concierge et une au président de l'assemblée ; si celui-ci s'absente, il remettra sa clef à un autre membre de l'assemblée, de façon à ce qu'une clef au moins soit à tout moment accessible dans l'immeuble.

SECTION 6 - DESTINATION DES LOCAUX

Article 12 –

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 13 – 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 passages. 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.

Article 14 – Matières dangereuses

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-poubelles des matières inflammables ou en décomposition.

SECTION 7 - FEMME D'OUVRAGE

Article 15 – Embauche

Le concierge sera choisi sur proposition du syndic par l'assemblée générale.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le syndic sur décision de l'assemblée générale.

Article 16 – Mission

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 gérant lui commandera pour le service général du bâtiment.

Article 17 –

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.

Article 18 –

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, du gaz et d'électricité sera supportée par la communauté.

Article 19 –

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée 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.

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

SECTION 8 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 20 – Litiges

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 le conseil de copropriété et Si besoin en est, 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.

Article 21 – Dossier d'interventions ultérieures pour les parties communes

Dans le cas de travaux dans les parties communes soumis à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure sera assurée par le syndic qui sera chargée de donner connaissance à tout copropriétaire qui le souhaiterait.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de consulter ou de faire consulter par un spécialiste ce dossier d'intervention ultérieure préalablement à l'exécution de travaux dans ses parties privatives.

Toute personne intéressée pourra en obtenir une copie à ses frais. En cas de vente, ces frais sont supportés par l'acquéreur; en cas de location, par le locataire et ainsi de suite pour toute autre opération.