

# REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE RELATIF A L'IMMEUBLE

SIS A SCHAERBEEK,

ANGLE, AVENUE DAILLY, N°s 47, 49, 51 ET RUE EUGENE SMITS

## GENERALITES

Toutes explications ou précisions à propos du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur peuvent être fournies par le syndic.

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 afférente à chaque partie privative, celle-ci 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. Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble et remplace et abroge celui établi le 15 mai 1933, ainsi que les versions suivantes.

Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

- A. Les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification, si ce n'est par l'assemblée générale de tous les copropriétaires indistinctement.
- B. Les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations prévus par la loi.

Les dispositions du présent titre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'immeuble.

### Contradiction avec la loi

Au cas où les dispositions ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui suit, ce sont les dispositions légales qui feraient la loi entre les parties.

### Lois et usages

Ce règlement, ainsi que le règlement d'ordre intérieur, doivent être transmis à l'acquéreur lors d'un transfert de propriété. Les copropriétaires sont censés avoir parfaite connaissance :

- a) des dispositions de la loi du 8 juillet 1924, complétant les dispositions du Code civil telle que modifiée par la loi du 2 juin 2010, laquelle est entrée en vigueur et concerne la présente copropriété depuis le 2 septembre 2010, concernant la copropriété, auxquelles les parties déclarent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent règlement.
- b) des avantages et des inconvénients découlant des précisions et accords fixés par le présent règlement et ceux découlant de la situation de l'indivision et de la copropriété forcée.

Pour tout ce qui concerne les points qui ne sont pas prévus au présent règlement, les comparants déclarent s'en référer aux dispositions de la loi du 8 juillet 1924, et à partir du 2 septembre 2010, telles que modifiées par celles de la loi du 2 juin 2010, et pour autant que de besoin aux usages des lieux.

## ARTICLE 1 - Description du bien

L'immeuble auquel le présent règlement se rapporte est érigé sur un terrain situé à Schaerbeek, à l'angle de l'avenue Dailly, n° 47, 49, 51 et de la rue Eugène Smits.

### Longueur des façades :

1. Avenue Dailly : 25,70 m, mesure prise depuis l'axe mitoyen de la propriété de Monsieur Christian Rombaux jusque l'alignement de la rue Eugène Smits.

2. Rue Eugène Smits : 19,56 m, mesure prise depuis l'alignement de l'avenue Dailly jusque l'extrémité du bâtiment.

3. Cour vers la rue Eugène Smits : 5,30 m, mesure prise depuis l'extrémité du bâtiment jusque l'axe mitoyen du terrain restant appartenir pour le moment à Monsieur et Madame Schietekat.

4. Pan coupé de 2,60 m établi suivant le règlement de la voirie jusqu'au niveau du premier étage.

La surface totale de la propriété, cour comprise, est de 706 m<sup>2</sup>, mesures prises dans les axes mitoyens (7 ares 6 centiares).

Les murs mitoyens (pignon vers l'avenue Dailly) étant existants, la mitoyenneté en est considérée comme réglée et acquise comme propriété commune, il en est de même pour le mur de clôture séparant la propriété vers la rue Eugène Smits.

## ARTICLE 2 - Division de l'immeuble

### A - Partie privative

**1°)** Le droit de propriété de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se compose d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative supporte ipso facto la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

Il en résulte notamment :

-que l'aliénation sous quelque forme que ce soit de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.

-que l'hypothèque conférée sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante.

**2°)** La partie privative comprend nécessairement un appartement entier avec une ou deux caves et une chambre-mansarde.

L'étendue et la composition des appartements et du magasin se trouvent indiqués sur un plan en une feuille qui est déposé en l'étude du notaire van der Borgh, avenue Eugène Plasky, 38, à Schaerbeek avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

### 3°) Détermination des parties privatives

Le propriétaire d'un appartement peut disposer, sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace, et notamment de la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages de l'appartement, de l'installation individuelle du chauffage central y compris le radiateur mural pour le chauffage de la cage d'escalier, ainsi que des caves et de la chambre-mansarde qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers et dallages du même appartement avec ses caves et la chambre-mansarde, des fenêtres, châssis, volets et balcons sur rue, cour et terrasse, avec leurs vitres, volets, garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'appartement, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'appartement, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux soit les appartements, soit les caves, soit les chambres-mansardes, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

**4°)** Il est également propriétaire des gaines de cheminée et de toute canalisation traversant son appartement, mais destinés à l'usage des appartements du dessus ou du dessous; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires des appartements auxquels les gaines et canalisation sont affectées de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité.

La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire de l'appartement, la défense de faire quoi que ce soit

qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

#### 5°) Destination des parties privatives

Les propriétaires d'appartement peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèques ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble; néanmoins, il est interdit :

- A. de modifier le caractère d'occupation de l'immeuble, c'est-à-dire que l'immeuble a été aménagé à destination d'habitation résidentielle avec magasin à l'angle; cette destination devra être maintenue.
- B. d'aliéner partiellement un appartement ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire d'un appartement en deux ou plusieurs parties.
- C. de diviser un appartement pour le louer à plusieurs locataires.
- D. de louer des chambres ou appartements garnis.
- E. de louer son appartement ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble, ou qui refuseraient de se conformer en tous points au présent règlement.

### B - Partie commune

#### 1°) Détermination des parties communes

Chaque propriétaire d'appartement est, en même temps que sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- A. d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est construit, ainsi que dans le sol de la cour.
- B. d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'appartement et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs extérieurs y compris expressément les murs de façade, les murs séparant les appartements des cages d'escalier, des ascenseurs, des monte-charges et autres; les escaliers, les monte-charges, les ascenseurs y compris les machines et les locaux où elles sont installées, le local de la cabine de transformation en sous-sol, (il est bien entendu que les installations, les appareils, le matériel, etc... se trouvant dans ce local sont fournis par et restent la propriété d'Electrabel), les locaux avec accessoires qui pourraient être destinées au concierge, les couloirs des caves, les compteurs généraux, les dépôts et conteneurs à immondices, les portes d'entrée, les vestibules, les deux séries de douze boîtes aux lettres, les sonnettes, les installations des ouvre-portes électriques pour les deux portes de rue, les paliers et couloirs en dehors des appartements, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus, les couloirs des mansardes, les deux W.C., et leurs déversoirs des couloirs des mansardes, la cour dont les copropriétaires auront le droit d'user conformément au Règlement d'ordre intérieur.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs, ou qui ne sont pas communs d'après l'article 577-3, dernier alinéa du Code civil introduit par la loi du 30 juin 1994 et par l'usage sont considérées comme parties communes.

Les choses communes ne pourront être aliénées ni grevées de droits réels ou saisies qu'avec les locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées. L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Comme l'indivision principale comprend plus de 20 lots, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par élément de l'immeuble, qui comporte une séparation physique en éléments clairement distincts. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulière désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles.

#### 2°) Répartition des parties communes

Sur les terrains indivis de l'immeuble ainsi que sur toutes les parties communes ci-dessus, la proportion afférente à chaque appartement, c'est-à-dire à chaque propriétaire d'un appartement est la suivante :

#### 1°) Pour le propriétaire de l'appartement :

D.R.

3/100èmes

2°) Pour les propriétaires des appartements :

- A. R. - B. R. - C. R.
- A. 1. - B. 1. - C. 1.
- A. 2. - B. 2. - C. 2.
- A. 3. - B. 3. - C. 3.
- A. 4. - B. 4. - C. 4.
- A. 5. - B. 5. - C. 5.

4/100èmes

3°) Pour les propriétaires des appartements :

- D. 1, D. 2, D. 3, D. 4, D. 5

5/100èmes

Soit, ensemble, 100/100èmes.

Les proportions indiquées seront respectées pour :

- la répartition des charges communes
- le nombre de voix lors des votes à l'assemblée générale
- la vente d'un appartement

### **ARTICLE 3 - Modifications à l'immeuble**

1°) Modifications aux parties communes et privatives

**Il est interdit :**

- A. d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.
- B. d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres copropriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fût-ce que d'une façon minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur.
- C. de modifier la disposition, la forme, la peinture ou les accessoires de la porte d'entrée de l'appartement et du radiateur mural pour le chauffage de la cage d'escalier.
- D. de ne faire aucun travail quel qu'il soit au gros-œuvre de l'immeuble sans l'autorisation de l'assemblée générale, étant entendu que cette autorisation ne dégage pas - en cas de dégâts consécutifs à ces travaux - la responsabilité du propriétaire qui les a exécutés ou fait exécuter. Il restera donc tenu de réparer tout dégât et préjudice matériel dû à ces travaux.

2°) Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble

Les commerces suivants ne seront pas tolérés dans le susdit magasin : les commerces de T.V., audio/vidéo, afé, taverne et bar, boucherie, charcuterie, triperie, poissonnerie, droguerie, teinturerie, traiteur, commerce de volailles, légumes, boulangerie, pâtisserie, et généralement, tout commerce pouvant occasionner préjudice aux autres occupants de l'immeuble.

En outre, il est interdit :

- A. au propriétaire du magasin de faire des déballages publics, exposition de marchandises ou d'objets quelconques à l'extérieur du magasin,
- B. d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écritau, aucune pancarte, réclame, affiche, publicité ou annonce de quelque nature que ce soit, exception faite pour les vitrines du magasin.
- C. de procéder au remplacement ou à la peinture des châssis et volets extérieurs des appartements et mansardes dans une autre couleur que le blanc, le modèle et la forme des pièces remplacées devant être identiques ou s'approcher le plus possible des châssis et volets existants, afin de préserver l'esthétique générale et uniforme de l'immeuble.

Toute contravention aux stipulations de l'article 3 obligera de plein droit le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres copropriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés par l'assemblée générale, conformément à l'article 15.

### **CHAPITRE II :**

## SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

### 1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### ARTICLE 4. Constitution - Dénomination - Siège - Pouvoirs - Dissolution

##### Constitution

Dès le 1er août 1995, tous les copropriétaires de l'immeuble sont constitués en association dotée de la personnalité juridique.

##### Dénomination

Cette association est dénommée :

"Association des Copropriétaires de l'immeuble d'angle avenue Dailly/rue Eugène Smits".

##### Siège

Elle a son siège dans l'immeuble, au n° 49, boîte 1.

##### Représentation

L'association des propriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article 8.

##### Généralités

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.

Nonobstant ce qui précède, 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 l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du 2 juin 2010. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1<sup>er</sup>, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

Le copropriétaire a l'obligation de signaler son adresse et ses changements d'adresse, ainsi que les changements de statut de droit réel au syndic.

En cas d'indivision, d'usufruit, de nue-propriété, d'emphytéose, de droit de superficie, etc ..., le copropriétaire a l'obligation de signaler au syndic le nom du représentant unique chargé de représenter l'ensemble des indivisaires.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

est toutefois précisé ce qui suit :

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

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif, après en avoir informé le syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

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

Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, par. 3 section 4 du code civil, introduit par la loi du 30 juin 1994, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

**2. L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée.**

Tel ne sera pas le cas s'il y a destruction, même totale, de l'immeuble. Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparaît, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires envers tous les tiers.

## 2. SYNDIC

### ARTICLE 5. Désignation - Nomination

C'est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires. Au cas où celui-ci ne serait pas copropriétaire de l'immeuble, il faudra désigner un syndic professionnel.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit qui sera signé par tous les membres du Conseil de copropriété.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix (50%+1) pour un terme de trois ans, renouvelable sur décision de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Une copie de l'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic sera affichée dans les 8 jours à dater de la prise en cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'Association des copropriétaires.

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénom, 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 et son n° d'entreprise à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il devra être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. Cet affichage se fait à la diligence du syndic

C Les rémunérations du syndic seront approuvées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité absolue des voix. En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge de paix peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, sur la requête d'un copropriétaire ou de tout tiers intéressé. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjointre un(e) secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du (de la) secrétaire sont fixés par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Si son mandat a pris fin de quelle que manière que ce soit, le syndic est tenu de transmettre dans un délai de 30 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 ladite assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il a 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 de la copropriété.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

## ARTICLE 6. Pouvoirs et attributions du syndic

### I. Le syndic a la charge de :

#### a. de par la loi :

- 1° convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- 2° consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- 3° exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.
- 4° 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'acte à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup> alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, prénoms, adresse et quotités de références des lots des autres copropriétaires.
- 5° communiquer à chaque copropriétaire la liste mise à jour 1 fois par an (en cas de changement) des adresses des autres copropriétaires.
- 6° accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais et, sur les ordres du conseil de copropriété ou de l'assemblée générale, les réparations et travaux indispensables non urgents et ceux ordonnés par l'assemblée générale. L'assemblée générale décide à partir de quels montants le syndic doit faire établir plusieurs devis. Il est alors tenu de présenter une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.
- 7° administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure, il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes. 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.
- 8° 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.
- 9° préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes 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 propriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.
- 10° informer sans délai les copropriétaires et autres membres de l'assemblée générale des actions en justice.
- 11° fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 §2 dans les 30 jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.
- 12° 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.
- 13° donner accès aux copropriétaires à tous les documents non privatifs relatifs à la copropriété, notamment via un site internet.
- 14° conserver le D.I.U. (dossier d'intervention ultérieure)
- 15° soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
- 16° solliciter l'autorisation de l'assemblée générale avant de signer une convention avec un proche, préposé ou parent, etc ...
- 17° 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 (p. ex. un locataire, un usufruitier, etc.) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
- 18° En général, veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous les appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.
- 19° Enfin, il représente l'association des copropriétaires en justice et dans les affaires courantes.

#### b. de par le présent règlement :

- 1° une mission de police intérieure

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble sur : la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des portes de rue et du magasin, les cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc.; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2° une mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, couloirs, accès piétonniers et, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.

b) assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - ascenseurs - distribution d'eau - enlèvement des immondices).

c) engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service pour la copropriété; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

d) procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble.

e) instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

f) souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit au chapitre VI "Assurances".

g) assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.

h) répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.

i) présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son décompte particulier et, à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

j) tenir à jour les 3 registres suivants :

1. celui contenant les procès-verbaux des assemblées générales et des conseils de copropriété dûment signés.

2. celui reprenant chronologiquement les archives de gestion de l'immeuble : entrée/sortie des propriétaires et locataires, travaux, litiges, etc..., ainsi que toutes les coordonnées des personnes et sociétés y mentionnées.

3. celui reprenant la comptabilité (actif/passif/budget/pièces justificatives) de l'immeuble.

Le tout avec la collaboration et sous la surveillance du conseil de copropriété.

**II. L'assemblée générale des copropriétaires** pourra, par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix, décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit en cours de mandat.

**III. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs** qui lui sont ainsi conférés, tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

## ARTICLE 7. Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

## ARTICLE 8. Pouvoirs de représentation du syndic

Le syndic sera - dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un lot au moins - chargé de représenter l'association des copropriétaires à tous

actes authentiques, à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination, celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.

### **3. ASSEMBLEE GENERALE**

#### **ARTICLE 9. Pouvoir de l'assemblée générale**

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

#### **ARTICLE 10. Composition de l'assemblée générale**

L'assemblée générale des copropriétaires n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués. Tout membre de l'assemblée générale est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédé à des tiers sur son lot privatif.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article 15 ci-après. L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non. L'assemblée générale des copropriétaires élit à la majorité absolue un copropriétaire comme président pour 1 an. Un contrôleur aux comptes sera également choisi parmi les copropriétaires présents, pour une durée de 1 an.

Le président mène les débats, contrôle la qualité des copropriétaires et mandataires présents ou représentés, et vérifie la répartition et le comptage des voix lors des votes. Il lit les décisions prises par l'assemblée générale au terme de celle-ci. Le président pourra se faire assister par deux assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein. En cas d'empêchement ou d'absence du président, l'assemblée générale des copropriétaires devra pourvoir à cette carence, avant d'aborder un point quelconque de l'ordre du jour de l'assemblée.

Les nominations du président de l'assemblée générale des copropriétaires, du contrôleur aux comptes et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour.

Afin d'éviter tout cumul excessif, chaque copropriétaire employé ou mandaté par l'association des copropriétaires ne pourra y exercer plus de 2 fonctions à la fois.

##### **a. Assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou le conseil de copropriété ou celui qui convoque.

Elle se tiendra au mois de mars.

##### **b. Assemblée extraordinaire**

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de copropriété aussi souvent qu'il est nécessaire dans l'intérêt de la copropriété.

Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs des copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera alors tenu d'envoyer les convocations dans les 30 jours de sa réception.

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

#### **ARTICLE 11. Convocation aux assemblées**

Les convocations sont faites au moins quinze jours calendrier avant la date de l'assemblée générale, sauf cas d'urgence.

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

Elle 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. Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée, tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse ou au dernier propriétaire connu.

## **ARTICLE 12. Ordre du jour des assemblées**

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf au cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne.

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 3 semaines avant le 1er mars. En cas de réception tardive, ces points seront inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

## **ARTICLE 13. Représentation aux assemblées/Procurations**

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative et non délibérative.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

Nul ne peut accepter plus de 3 procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de 3 procurations si le total de voix dont il dispose n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de sa nomination, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

## **ARTICLE 14. Liste de présence**

Il est tenu une liste des présences qui devra être signée par les propriétaires et les mandataires qui assistent à l'assemblée générale. Cette liste sera certifiée par le président de l'assemblée des copropriétaires et par les membres du conseil de copropriété de l'immeuble présents à l'assemblée. Elle indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble et restera annexée au procès-verbal.

## **ARTICLE 15. Majorités**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf au cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou le présent règlement. Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf si ceux-ci donnent leur approbation par écrit endéans un délai de 2 mois et sauf dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Par application de l'article 577-7, par. 1 et 3, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts (75%) des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- 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 (travaux urgents); L'assemblée générale décide à partir de quels montants le syndic doit faire établir plusieurs devis. Il est alors tenu de présenter une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, hors actes conservatoires.
- d) moyennant motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines les 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.
- e) de la composition du conseil de copropriété qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 alinéa 4 (création d'associations partielles).
- 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 doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

2° à la majorité des quatre cinquièmes (80%) des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- 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 tous travaux affectant le gros-œuvre de l'immeuble;
- e) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- f) de tous actes de dispositions de biens immobiliers communs;
- g) de la constitution d'assemblées partielles avec personnalité juridique
- h) de la constitution d'assemblées partielles sans personnalité juridique dont les décisions doivent être validées lors de l'assemblée générale.

3° à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) de toute modification des quotes-parts de copropriété.

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

De même, s'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité légale requise, la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété nécessaire en conséquence peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité légale.

- b) de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- c) de la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

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

## ARTICLE 16. Délibérations et vote

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de centièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Le vote se fera oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant, ou par écrit, suivant décision de l'assemblée.

Le syndic ne participe au vote que s'il est lui-même copropriétaire de l'immeuble.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

## **Article 17. Quorum de présence**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, dès le début de celle-ci, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent ensemble au moins 50 % des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de celle-ci représentent plus de 75% des quotes-parts dans les parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée avec le même ordre du jour sera convoquée dans un délai de 15 jours au moins et délibérera valablement, quel que soit le nombre des copropriétaires présents ou représentés et les quotes-parts dont ils sont titulaires, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

## **ARTICLE 18. Procès-verbaux**

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.

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

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

Le syndic consigne les décisions prises dans le registre prévu à l'article 577-10 §3 dans les 30 jours suivant l'assemblée générale. Il transmet le procès-verbal de ces décisions dans le même délai de 30 jours aux copropriétaires et autres syndics. Chaque copropriétaire est prié d'en informer un éventuel locataire.

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

Les assemblées délibèrent dans la langue choisie par elle à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

## **4. CONSEIL DE COPROPRIETE**

### **ARTICLE 19. Nomination et composition**

L'assemblée générale en date du 10 février 1996 a décidé à l'unanimité de la constitution d'un conseil de copropriété. Celui-ci comprend 4 membres, tous copropriétaires (le président, 2 assesseurs et un contrôleur aux comptes), élus pour 1 an.

L'assemblée générale des copropriétaires décide, conformément à l'article 15 du règlement, à la majorité des trois-quarts des voix, de la composition du conseil de copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation de l'assemblée générale prise à la majorité des 75% des voix. Cette mission ou délégation ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

### **ARTICLE 20. Fonction - Pouvoirs**

1) Le conseil de copropriété a pour tâche d'aider le syndic dans la prise de certaines décisions importantes qui, sans nécessiter la réunion d'une assemblée générale extraordinaire, sont telles qu'avant d'engager sa responsabilité, le syndic souhaiterait avoir l'avis des représentants des copropriétaires que sont les membres du conseil.

2) En tant qu'organe de contrôle, il s'assurera que la gestion de la copropriété par le syndic est correcte et

conforme aux décisions de l'assemblée.

- 3) Le conseil de copropriété peut remplacer momentanément le syndic en cas de démission, maladie, carence ou impossibilité d'exercer sa charge de celui-ci. Cela jusqu'à l'assemblée générale suivante, qui pourra être convoquée par ledit conseil, et qui élira un nouveau syndic, conformément à l'article 5 du présent règlement.
- 4) L'assemblée générale peut - si nécessaire - déléguer une partie de ses pouvoirs (par exemple à concurrence d'une certaine somme à prélever sur le fonds de réserve, ou sous certaines conditions) au conseil de copropriété, notamment pour le choix d'un devis ou l'exécution de travaux.

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

## **ARTICLE 21. Convocation - Délibération**

Le conseil de copropriété se réunira au moins 2 fois par an ou sera convoqué à l'initiative du syndic ou d'au moins deux de ses membres. Il délibérera valablement si trois de ses membres au moins sont présents. Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents, et à l'unanimité s'ils ne sont que trois. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, qui sera signé par les membres présents et consigné dans le registre des P.V. des assemblées générales tenu à la disposition des copropriétaires.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires, via les soins du syndic, un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **CHAPITRE III : ACTIONS EN JUSTICE**

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.

### **ARTICLE 22. Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire.**

Il est ici rappelé qu'en vertu de la loi, les pouvoirs suivants sont reconnus à chaque copropriétaire :

#### **1) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action relative à son lot, mais à la condition suivante : il doit en avertir le syndic préalablement, lequel devra ensuite avertir les autres copropriétaires.**

Si un copropriétaire intentait une action en justice pour un problème relatif à son lot, sans en avertir le syndic, sa responsabilité pourrait éventuellement être engagée.

L'obligation d'informer le syndic ne se justifie que dans la mesure où l'action à intenter est susceptible d'intéresser d'autres copropriétaires. A contrario, si l'action est justifiée par un problème propre au copropriétaire, l'obligation d'information disparaît.

#### **2) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (art. 577-9 par. 2)**

L'action doit être intentée par le copropriétaire dans les quatre mois à partir de la date de cette assemblée générale. Elle doit être introduite devant le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble, ou en cas d'extrême urgence devant le juge des référés.

#### **3) Pouvoir pour chaque copropriétaire de demander au juge de paix de convoquer une assemblée générale en cas de négligence ou de refus du syndic (art. 577-9 par.3).**

Le fait pour un copropriétaire d'intenter une telle action aura l'avantage d'exonérer totalement sa responsabilité, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de son action (art. 577-9 par. 5), dans l'hypothèse où, par après, il s'avèrerait que la responsabilité de l'association des copropriétaires a été mise en cause par suite de l'absence de décision, ou de décision trop tardive.

#### **4) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix d'effectuer seul, aux frais de l'association des copropriétaires :**

- soit des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes, dans le cas où la majorité requise n'a pas été obtenue au sein de l'assemblée des copropriétaires (art 577-9 par. 4 al. 1). L'intentement de cette action est limité aux seuls travaux urgents et nécessaires, pour lesquels l'assemblée est compétente, mais aussi le syndic. On pourrait très bien imaginer que le syndic estimant ne pas pouvoir y procéder de sa propre initiative convoque lui-même l'assemblée, qu'il y ait un blocage et qu'il ne soit pas possible de réunir la majorité requise. Dans ce cas, le copropriétaire pourra agir. Une telle action devra être intentée contre

l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

- soit des travaux qui lui sont seulement utiles à lui, mais que l'assemblée a abusivement refusé d'exécuter (art. 577-9 par. 4 al. 2).

En cas d'exercice d'un des deux types d'actions visées par l'article 577-9 par. 4, le copropriétaire demandeur sera également exonéré de toute responsabilité en cas de dommage résultant de l'absence de décision, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de sa demande.

**5) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 par. 6 al. 2)**

L'action visée à l'article 577-9, par. 6, al. 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.

**6) Pouvoir de chaque copropriétaire de 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 par. 6 al. 2).**

**7) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision en cas d'abus de minorité (art. 577-9 par. 7).**

**8) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 par. 1).**

**9) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 par. 6).**

0) Par dérogation à l'article 577-2 §7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue de la 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

11) Par dérogation à l'article 577-2 §7, le copropriétaire défendeur engage dans une procédure judiciaire intentée par l'association de copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée 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 demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

## **ARTICLE 23. Actions en justice individuelles reconnues à chaque occupant de l'immeuble.**

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel, ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre. Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10, par. 4. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

## **CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES - RECETTES COMMUNES - COMPTES DE GESTION**

### **ARTICLE 24. Comptes de gestion**

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

Le syndic devra les communiquer au moins 3 jours à l'avance aux contrôleurs aux comptes, lesquels devront vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; ils établiront un rapport à l'assemblée générale.

Semestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son décompte particulier.

### **ARTICLE 25. Charges communes - Principe**

#### **a. Description**

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités de leurs

lots privatifs respectifs dans les parties communes générales.

Sont considérées comme telles :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les frais d'administration;
- les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- l'entretien de la cour, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- les indemnités dues par la copropriété;
- les frais de reconstruction de l'immeuble détruit;
- l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes
- la rétribution du syndic et/ou du secrétaire;
- les charges salariales de la personne d'ouvrage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances;
- les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

#### **b. Principe**

1. Les charges d'entretien, de consommation et de réparation des choses communes, nées des besoins communs, sont supportées par les copropriétaires, en proportion de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes (cf. art.2B, 2°), sauf stipulation particulière du présent règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne les ascenseurs :
2. La part contributive de chacun des copropriétaires dans les frais d'entretien, de surveillance, de réparation, de fonctionnement et d'assurance des ascenseurs sera déterminée ci-après :

Pour les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée :

A. R. - B. R. - C. R. - D. R. 1/84, chacun

Pour les propriétaires des appartements du 1er étage :

A. 1. - B. 1. - C. 1. - D. 1. 2/84, chacun

Pour les propriétaires des appartements du 2ème étage :

A. 2. - B. 2. - C. 2. - D. 2. 3/84, chacun

Pour les propriétaires des appartements du 3ème étage :

A. 3. - B. 3. - C. 3. - D. 3. 4/84, chacun

Pour les propriétaires des appartements du 4ème étage :

A. 4. - B. 4. - C. 4. - D. 4. 5/84, chacun

Pour les propriétaires des appartements du 5ème étage :

A. 5. - B. 5. - C. 5. - D. 5. 6/84, chacun

### **ARTICLE 26. Modifications**

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

### **ARTICLE 27. Contribution**

Les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes.

### **ARTICLE 28. Impôts**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

## **ARTICLE 29. Responsabilité du fait du bâtiment**

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

## **ARTICLE 30. Augmentation des charges**

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

## **ARTICLE 31. Recettes**

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront versées au fonds de réserve de l'immeuble.

## **ARTICLE 32. Fonds de roulement - Fonds de réserve**

### **Fonds de roulement**

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

On entend par "fonds de roulement" la somme des paiements faits par les copropriétaires pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article 25. Ces sommes seront versées sur un compte à vue, ouvert au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré par le syndic. Ce dernier ainsi que 3 membres du conseil de copropriété choisis lors de l'assemblée générale auront la signature sur ce compte.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce compte constituant le fonds de roulement. En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.

Le règlement des frais et dépenses se fera semestriellement, au plus tard dans les vingt jours de réception du décompte semestriel.

Préalablement, le syndic aura présenté ce décompte à chaque copropriétaire, calculé selon les proportions prévues aux articles 25, b-1) (charges communes) et 25, b-2) (ascenseurs) du présent règlement.

Tous les ans, pendant la semaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures indiquées dans la convocation de l'assemblée générale.

Le syndic devra présenter à l'assemblée générale un budget établi de manière telle que le fonds de roulement soit suffisant pour couvrir les dépenses ordinaires des 2 semestres suivants.

En cas d'adaptation de ces montants à l'évolution des coûts - et afin de réaliser la couverture suffisante pour les 2 semestres à venir - le syndic pourra demander à l'assemblée générale le vote d'une augmentation de la provision du fonds de roulement.

En cas de dépense exceptionnelle, imprévisible ou urgente au cours d'un semestre, et si le montant du fonds de roulement est insuffisant, le syndic pourra réunir le conseil de copropriété, qui décidera de l'utilisation éventuelle du fonds de réserve, et de la façon de reconstituer celui-ci, s'il y a lieu.

Au cas où les fonds de roulement et de réserve réunis étaient insuffisants, le conseil de copropriété décidera s'il y a lieu de faire appel à une provision supplémentaire ou s'il y a lieu de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

### **b. Fonds de réserve**

L'assemblée générale du 10 février 1996 a décidé de la constitution d'un fonds de réserve. 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 exemple par la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le remplacement d'un ascenseur, et en général toutes les grosses réparations et le remplacement de

l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale du 15 février 1997 a décidé du placement de ce fonds en attendant son utilisation sur un compte d'épargne de "La Poste".

Dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, à savoir :

- 1) ce fonds sera alimenté par chaque copropriétaire en proportion de sa part dans les parties communes
- 2) ce fonds sera géré par le syndic, conformément aux décisions d'utilisation prises par l'assemblée générale. Toutefois, cette dernière peut déléguer partiellement son pouvoir d'utilisation de ce fonds au conseil de copropriété, à concurrence d'une certaine somme et pour des affectations précises.
- 3) le syndic et au moins 4 membres du conseil de copropriété, choisis lors de l'assemblée générale, seront habilités à agir sur ce compte d'épargne, obligatoirement par 3 personnes en même temps (signatures 3 à 3).

Toutefois, conformément à l'article 577-11, par. 2 de la loi du 30 juin 1994, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" est considérée comme accessoire indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée; elle suit la propriété dudit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant.

### **ARTICLE 33. Récupération des contributions de chaque copropriétaire**

À nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par les assemblées.

A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant, au nom de l'association des copropriétaires, après avoir pris l'avis conforme du conseil de copropriété.

Le syndic, au nom de l'association des copropriétaires, a un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner le propriétaire en défaut.

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

- a) A assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- b) A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.
- c) A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions, les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure des intérêts au taux légal majoré de deux pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est, soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra, au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 577-11 de la loi du 30 juin 1994, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra, dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré, vis-à-vis de son aliénauteur à titre onéreux ou vis-à-vis de son bailleur, des sommes versées au syndic. De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans l'immeuble sans en supporter les charges communes.

### **ARTICLE 34. Charges communes et transmission de l'entité privative.**

En vue d'assurer le recouvrement des dettes du copropriétaire cessionnaire envers la copropriété et/ou le remboursement des créances de ce dernier envers la copropriété, suivant les règles établies par l'article 577-11 de la loi du 2 juin 2010, la procédure suivante devra être respectée, par chaque copropriétaire de l'immeuble s'engageant tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause.

Dans la perspective de 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 communiqué sur simple demande dans un délai de 15 jours :

- 1° le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement
- 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 de 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 3 dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années.
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

A défaut de la réponse du syndic dans les 15 jours de la demande, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic, 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 ne devient exigible que postérieurement à cette date.
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la 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 mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date
- 4° un état des dettes certaines dues par ou à l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les 30 jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre les parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées aux points 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus. 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 copropriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une convocation pour y assister.

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

Les frais de transmission des informations reprises en vertu de ce qui précède sont à charge du propriétaire cédant.

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

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement pour 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.

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les 3 jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les 12 jours ouvrables qui suivent la réception dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

## CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS

### ARTICLE 35. Catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes; réparations indispensables mais non urgentes; réparations et travaux non indispensables. Tous doivent satisfaire à l'article 3 du présent règlement.

### ARTICLE 36. Réparations urgentes

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation. Il peut alors se faire assister du conseil de copropriété.

### ARTICLE 37. Travaux et réparations indispensables mais non urgents

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois -quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic ou par les membres du conseil de copropriété.

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

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

### ARTICLE 38. Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux peuvent être demandés à l'assemblée générale par des copropriétaires possédant ensemble au moins 25 % des parties communes et ne pourront être décidés que par des copropriétaires possédant au moins les trois quarts des voix dans les parties communes concernées. Toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des copropriétaires possédant ensemble septante pour cent des parties communes, s'ils s'engagent à en supporter intégralement la dépense.

### ARTICLE 39. Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 1er juillet au 30 septembre.

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## CHAPITRE VI : ASSURANCES- RECONSTRUCTION

### ARTICLE 40. Assurance commune

L'assurance du type "globale incendie" tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux et le bris de vitres, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale. Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances, et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi, le syndic pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place. Le syndic sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant. En vue de diminuer les possibilités de contestations, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants généralement quelconques de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie ou autres dégâts des eaux, explosion, etc., nés dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf si ces dégâts de propagation sont la conséquence d'une faute grave assimilée au dol ou à de la malveillance.

Il en est de même des autres garanties de ladite police "globale-incendie" et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux, etc.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

## **ARTICLE 41. Surprime**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

## **ARTICLE 42. Exemplaires**

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

## **ARTICLE 43. Encaissement des indemnités**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic en présence des membres du conseil de copropriété et à charge d'en effectuer le dépôt en banque, ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, au nom de l'association des copropriétaires.

Cela sera cependant tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

## **ARTICLE 44. Affectation des indemnités.**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

### **a. Si le sinistre est partiel**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui obtiendrait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Sans préjudice des actions exercées contre le copropriétaire, 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. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

### **b. Si le sinistre est total**

Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, 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 l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera éligible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû. Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

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, dans le cas où l'assemblée générale plénière déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les 48 heures au syndic. Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposeront d'un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble. A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction, comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal de première instance de Bruxelles sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront ou partagées ou licitées, et la dissolution de l'association des copropriétaires constatée dans les formes légales.

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 45. Assurances supplémentaires**

Si des embellissements ont été effectués par les 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 surprise et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle. 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 conclure pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.

## **ARTICLE 46. Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins**

Chaque copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, de même que ses risques locatifs et le recours de voisins.

## **ARTICLE 47. Assurance responsabilité**

Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée le jugera utile. Il en sera notamment ainsi :

- a) de la responsabilité du fait du bâtiment (art. 1386 C.C.), qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives;
- b) de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier et employé, utilisé par la copropriété.

Les polices "responsabilités" devront contenir la stipulation suivante : "seront considérés comme "tiers", les

copropriétaires, locataires, occupants à un titre quelconque, le syndic, personnes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la copropriété, soit au service d'un copropriétaire".

Les indemnités seront affectées par le syndic à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le syndic, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

---

C

C