

## STATUTS ADAPTES SOUS SEING PRIVE

**ACP RESIDENCE PIERRE LOTI  
AVENUE PAUL DESCHANEL, 113  
SCHAERBEEK  
N° BCE 0851.161.835**

**L'AN DEUX MILLE TREIZE**  
**Le**

Par devant Nous,.....

### **A COMPARU**

**L'Association des Copropriétaires de la Résidence PIERRE LOTI** sis avenue Paul Deschanel, 113 à Schaerbeek N° d'entreprise 0851.161.835, dont l'Acte de base originaire et le Règlement de copropriété ont été dressés aux termes d'un acte reçu par le Notaire François DHONT ayant résidé à Saint-Josse-ten-noode en date du deux mai de l'an mil neuf cent cinquante-huit, enregistré à Saint-Josse-ten-Noode le cinq mai mil neuf cent cinquante-huit, vol.616, fol.68, C.8, huit rôles, trois renvois, transcrit.

Ici représentée par son syndic, Madame Suzanne ADAM, IPI 100010, N° d'entreprise 0548.508.670.

Dont le mandat a été renouvelé suivant décision de l'assemblée générale tenue en octobre 2012, et ayant reçu les pouvoirs aux termes l'assemblée générale du 28 octobre 2014, de représenter la dite association des copropriétaires, lors de la signature du présent acte authentique en vue de procéder aux opérations suivantes :

**I.** Adaptation de l'Acte de base originaire, du Règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur conformément aux dernières modifications des dispositions du Code civil relatives à la copropriété dont la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2010, modifiée en son article 19 §2 par la loi du 13 août 2011 *Moniteur belge* du 29 août 2011 et par la loi du 15 mai 2012 *Moniteur belge* du 8 juin 2012.

Ci-après dénommée "le comparant".

### **EXPOSE PREALABLE**

Le comparant déclare, en outre, nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

1° Que les comparants d'origine étaient propriétaires d'un terrain à bâtir situé sur le territoire de Schaerbeek, à front de l'Avenue Paul Deschanel, où il présente un développement de façade de huit mètres cinquante centimètres, sur l'alignement courbe de la dite avenue, repris au cadastre sous partie du n° 127/f/2F de la section D, contenant en superficie un are soixante centiares, tenant ou ayant tenu du devant à la dite avenue, d'un côté à l'immeuble « Résidence Anatole

France » du fond à Monsieur et Madame Rassaert, comparants d'origine et de l'autre côté aux Entreprises François Compté et décrit en jaune au plan n°1 resté annexé à l'acte d'origine.

Que les comparants d'origine étaient propriétaire du terrain prédécrit pour l'avoir acquis, sous plus grande superficie, aux termes d'un acte reçu par le notaire François DHONT dont question ci-dessus et son confrère, Maître Jean-Maurice DE DONCKER, notaire à Bruxelles, en date du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-huit, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le sept mars suivant, volume 4897 numéro 2 et qu'il est renvoyé à l'acte originaire pour l'origine de propriété. Que l'acte précité du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-huit contient notamment les stipulations suivantes, ici reproduites à toutes fins utiles :

« I.- En ce qui concerne le terrain vendu par la Société Immobilière Bernheim.

« A.- L'acte administratif du vingt-neuf juillet mil neuf cent vingt-quatre, susvisé, contient les clauses ci-après littéralement reproduites.

« Les constructions à ériger à front de l'Avenue Paul Deschanel sur le terrain cédé à Monsieur Lambiotte auront une largeur minimum de six mètres.

« Il est interdit d'y exercer un commerce ou une industrie quelconque, sauf en ce qui concerne les maisons à édifier aux angles des rues aboutissant à l'avenue précitée, sans cependant que ces maisons puissent avoir un développement de plus de quinze mètres de façade.

« Les façades à front de l'avenue Paul Deschanel devront présenter un caractère

« architectural, de manière à satisfaire aux stipulations de l'article nonante du règlement sur les bâtisses.

« La hauteur maxima des constructions à ériger sur ces lots est limitée à dix-sept mètres septante-cinq centimètres, mesuré depuis le niveau du trottoir jusqu'au faite du toit

« Les acquéreurs aux présentes, Monsieur et Madame Rassaert seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour la Société venderesse des conditions particulières qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

« B.- 1°) Quant aux clôtures et aux murs, ceux-ci seront implantés sur les limites mitoyennes, en conformité des règlements communaux. Les acquéreurs ne pourront réclamer à la Société venderesse la mitoyenneté des clôtures tant que celle-ci restera propriétaire voisin, mais ils auront la faculté de céder leur mitoyenneté aux acquéreurs futurs.

« 2°) Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations de la société venderesse en ce qui concerne le règlement des mitoyennetés vers les propriétés voisines.

« 3°) En ce qui concerne les autorisations de bâtir à obtenir des autorités compétentes et de l'Urbanisme, les acquéreurs reconnaissent que la société venderesse leur a rappelé particulièrement les dispositions des articles dix-sept et dix-huit des arrêtés-lois du deux décembre mil neuf cent quarante-six concernant l'Urbanisme.

« 4°) Les acquéreurs s'engagent à élever sur le terrain présentement vendu un immeuble de rapport qui devra en tous points répondre aux exigences des autorités compétentes.

« 5°) Les façades des bâtiments à ériger seront en matériaux convenables

et les acquéreurs remettront à la société venderesse, avant commencement des travaux le plan des dites façades pour approbation.

« II.- En ce qui concerne le terrain vendu par Monsieur et Madame Compté Detournay :

« Les acquéreurs aux présentes seront subrogés dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour les vendeurs des conditions spéciales et particulières insérées au cahier des charges dressé par le Conseil communal de la commune de Schaerbeek en date du douze février mil neuf cent trente-deux et du six juillet mil neuf cent cinquante-un et ayant régi la vente publique précitée de Maître Théodore van der Beek notaire à Schaerbeek, en date du douze avril mil neuf cent cinquante-six.

« Ces conditions spéciales et particulières s'appliquent spécialement aux constructions à élever sur les terrains vendus par la Commune de Schaerbeek, les indemnités pour pavage, trottoirs et autres frais de voirie, la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments à ériger, le règlement des mitoyennetés et toutes autres conditions d'ordre urbanistique et l'esthétique du quartier.

« Le dit cahier des charges ne contient ni servitudes, ni clauses, ni stipulations quelconques qui puissent porter préjudice à qui que ce soit ».

Les acquéreurs des appartements dont question ci-après seront subrogés à tous les droits et obligations résultant des stipulations ci-dessus reproduites pour les comparants, mais pour autant qu'elles soient encore de rigueur. »

2°) Que sur ce terrain, teinté en jaune sur le plan n° 1 dont question ci-après, les comparants d'origine avaient fait établir un immeuble à appartements multiples, à six étages, dénommé « Résidence PIERRE LOTI », coté 113 à l'avenue Paul Deschanel. Que les autorisations requises tant par les autorités compétentes que par la Direction Générale de l'Administration de l'Urbanisme, ont été délivrées par ces Administrations. Que cet immeuble comprend : treize appartements, soit un au rez-de-chaussée et deux aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages et aux sous-sols : treize caves et deux caves à compteurs.

Ceux-ci dénommés de bas en haut en regardant l'immeuble de face, à savoir : L'appartement du rez-de-chaussée est dénommé « appartement type R ».

Les appartements des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages, respectivement : appartements type 1 .g., 2.g., 3.g., 4.g., 5.g., et 6.g. à l'aile gauche et appartements type 1.d., 2.d., 3.d., 4.d., 5.d., et 6.d à l'aile droite.

Qu'ils ont divisé forfaitairement la valeur de l'ensemble en cent trente-cinquièmes, lesquels seront individualisés ci-après dans la description des appartements.

Que les plans suivants ont été annexés à l'acte d'origine.

Le plan numéro 1 : représentant les sous-sols avec les caves numérotées de « un » à « treize », la chaufferie, les caves à compteurs, le rez-de-chaussée, ainsi que les premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages, avec cabine d'ascenseur.

Le plan numéro 2 : représentant la façade principale, la façade postérieure et la coupe.

Les caves forment les accessoires forcés des appartements proprement dits, auxquels elles sont rattachées sans quotité indivise et constituent la propriété privative et exclusive du propriétaire de l'appartement.

## **Acte – Projet**

Cet exposé fait, la comparante nous a requis de modifier et d'adapter, en la forme authentique, l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur afin de les rendre conformes aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil tels que modifiés par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2010, modifiée et complétée comme dit ci-dessus, de telle sorte que les présents statuts remplaceront tout acte de base ou règlement de copropriété antérieur.

Le comparant nous déclare que le projet du présent acte a été approuvé à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour les dispositions pour lesquelles la loi le requiert lors de l'assemblée générale du 2013 dont l'original du procès-verbal sera annexé au présent acte.

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

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

#### **COMMUNE DE SCHAERBEEK**

Un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE PIERRE LOTI » sis avenue Paul Deschanel, où il présente un développement de façade de huit mètres cinquante centimètres, sur l'alignement courbe de la dite avenue, repris au cadastre sous partie du n° 127/f/2F de la section D, contenant en superficie un are soixante centiares.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Liste des copropriétaires composant l'association des copropriétaires actuelle avec références de lots et numéros de registre national.

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

Le bien est soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du 30 juin 1994, modifiée et complétée comme dit ci-dessus, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil, de sorte que le bien est divisé :

- D'une part, en parties privatives dénommées « appartements avec leurs dépendances » et de façon générale « lots privatifs » qui sont la propriété exclusive et particulière de chaque propriétaire;
- D'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en cent trente-cinquièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives et appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-dessous.

Les lots privatifs forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part dans les parties communes et notamment dans le terrain assiette de l'immeuble, qui y est inséparablement attachée.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quote-part leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

Conformément à l'article 577-13/1 du Code civil, les actes relatifs uniquement aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

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

### **1. Généralités**

L'immeuble Résidence Pierre Loti fait l'objet d'une division en appartements qui sont décrits aux plans et autres documents restés annexés à l'acte d'origine dont question ci-dessus.

### **2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative**

#### **REZ-DE-CHAUSSEE**

##### **Appartement type R**

A.- En copropriété et indivision forcée : quinze/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : deux halls d'entrée, living, cuisine, salle de bain, water-closet et deux chambres à coucher.

Comme accessoires forcés : la cave n° 10, ainsi que la jouissance exclusive du jardin, mais à charge d'entretien.

## **PREMIER ETAGE**

### **L'appartement type 1.g**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquièmes indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, une chambre à coucher, salle de bain, water-closet.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 11.

### **L'appartement type 1.d**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 12.

## **DEUXIEME ETAGE**

### **L'appartement type 2.g**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 1.

### **L'appartement type 2.d**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 7

## **TROISIEME ETAGE**

### **L'appartement type 3.g**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 3.

### **L'appartement type 3.d**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 13

## **QUATRIEME ETAGE**

### **L'appartement type 4.g**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les

parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 2.

#### **L'appartement type 4.d**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 6.

### **CINQUIEME ETAGE**

#### **L'appartement type 5.g**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 4.

#### **L'appartement type 5.d**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 9.

### **SIXIEME ETAGE**

#### **L'appartement type 6.g**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 5.

#### **L'appartement type 6.d**

A.- En copropriété et indivision forcée : dix/cent trente-cinquième indivis dans les parties communes, y compris le terrain.

B.- En propriété privative et exclusive : l'appartement proprement dit avec : hall d'entrée, living, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet et une chambre à coucher.

Comme accessoire forcé : la cave numéro 8.

### **Conditions spéciales figurant dans l'acte original dont question ci-dessus à toutes fins utiles textuellement reproduites, à savoir :**

*« D'une manière générale, le seul fait de devenir propriétaire, copropriétaire ou ayant-droit d'un appartement dans le présent immeuble, emportera de plein droit l'acceptation de tous les droits et obligations résultant tant des présentes que du*

*règlement de copropriété et des autres annexes, notamment aux droits et obligations qui peuvent résulter pour les comparants des stipulations ci-dessus reproduites et reprises dans l'acte des notaires Dhont et De Doncker prénommés, en date du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-huit.*

REMARQUE GENERALE.

*« Toutes les obligations nées ou à naître en cours de l'exécution des présentes sont et seront solidaires et indivisibles. »*

MITOYENNETE.

*« Les comparants font ici remarquer que dans le prix auquel ils comptent vendre les appartements ci-dessus décrits, ils n'ont pas tenu compte de la valeur de la mitoyenneté des murs séparatifs des lots voisins et qu'ils entendent au contraire se la réserver expressément. A cet effet, les comparants se réservent un droit d'accès aux divers appartements et la présente clause ne pourra jamais être interprétée comme un clause de style, mais au contraire comme une réelle convention née du contrat de vente à intervenir entre les comparants et les futurs acquéreurs ».*

**3. Valeur respective des lots privatifs – Parts proportionnelles**

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en cent trente-cinq/cent trente-cinquièmes, soit quinze/cent trente-cinquièmes pour l'appartement du rez-de-chaussée et dix/cent trente-cinquièmes pour les appartements des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième et sixième étages.

Chaque cent trente-cinquième donne droit à une voix et comporte de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes

Conformément à la loi, depuis le 1er septembre 2010, toute nouvelle répartition du droit de propriété sur les lots privatifs au sens de l'article 577-3 alinéa 1er du Code civil doit être déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport doit être repris dans l'acte de base.

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

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

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

Toutefois, lorsque l'assemblée, à la majorité requise par la loi,



décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de la copropriété.

Tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite des modifications apportées à l'immeuble.

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

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

##### **A. Parties privatives**

Chaque appartement avec ses dépendances sera propriété exclusive et particulière des personnes qui l'auront acquis. Il constitue la « partie privative ». Son étendue et sa composition se trouvent indiquées aux plans d'origine déposés en l'Etude du notaire François Dhont Place Quetelet, numéro 1 à Saint-Josse-ten-Noode.

Chaque partie privative est composée de tout ce qui est compris dans la hauteur, longueur et largeur de l'appartement et de ses dépendances, sauf restrictions ci-après.

La dite partie privative est limitée par la porte d'entrée de l'appartement, avec ses accessoires extérieurs, les enduits des plafonds, les chapes des parquets, les dallages, l'enduit extérieur des murs limitant l'appartement, tant ceux qui le séparent de l'air libre que des parties communes et des bâtiments voisins.

La partie privative comprend encore, entre autres : les châssis des fenêtres et portes des terrasses avec leurs vitres, garde-corps, enduits, ainsi que toute canalisation horizontale se trouvant dans les appartements et leurs dépendances.

Les caves constitueront des dépendances des parties privatives, excepté les caves à compteurs et les couloirs d'accès qui seront considérés comme parties communes.

##### **B. Parties communes**

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

A titre énonciatif et non limitatif sont réputées telles, le sol sur lequel le

bâtiment est établi, les fondations, corps et tête de cheminées, les toitures, les murs de façade, tant sur rues que sur cour, de refend et de clôture, les cloisons de la cage d'escalier, les poutres, piliers, linteaux, hourdis, gîtages et voûtes qui supportent les parquets et carrelages, l'unité architecturale de la façade, le pavage et la bordure des trottoirs, le hall d'entrée, les jardins, les couloirs et dégagements, l'ascenseur et ses accessoires, les escaliers, en général toutes les tuyauteries extérieures et celles traversant verticalement les appartements, les locaux affectés au transformateur électrique et aux compteurs, les compteurs d'eau et d'électricité à usage collectif, le micro du parlophone, les tableaux d'appel de la rue, l'ouvre-porte, les canalisations d'égouts, les caves à compteurs, les couloirs d'accès à l'ascenseur, les caniveaux établis dans les jardins pour le placement des câbles électriques prévus à l'article 67.

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

### **CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL**

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble ; leurs dispositions sont opposables aux tiers par la transcription des statuts au bureau des hypothèques compétent.

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

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

## **PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### **Article 2 – Destination des lots privatifs**

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

Hormis l'exercice d'une profession libérale au rez-de-chaussée et sous réserves de l'obtention des autorisations administratives et urbanistiques éventuellement requises, il ne pourra être établi dans les appartements :

1°) aucun magasin de vente en détail comportant dépôt de marchandises, aucun établissement industriel ou commercial de quelque nature que ce soit.

2°) aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.

3°) aucun établissement, qui par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins.

4°) aucune pension de famille, hôtel meublé, débit de boissons ou cercle privé

5°) aucune maison de santé, maternité ou clinique, aucun établissement de désinfection, institut de beauté ou profession similaire

6°) aucun cours de musique, de danse ou de chant

7°) aucune permanence ou lieu de réunion, aucun cercle de caractère philosophique, politique, religieux ou d'agrément.

### **Article 3 – Jouissance des parties privatives**

#### **a) Principes**

Les copropriétaires auront le droit de jouir, de faire jouir ou de disposer librement et pleinement de leur propriété privative, sauf l'effet des stipulations qui vont suivre et encore à la condition de ne pas nuire aux droits réciproques de jouissance des propriétaires des autres appartements et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du bâtiment.

Les copropriétaires, locataires, et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement.

Ils 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, des gens à leur service, ou de leurs visiteurs.

Il est défendu de faire de la musique de façon bruyante susceptible d'incommoder les voisins, notamment avant et après les heures fixées par les règlements de police, soit avant 7 heures et après 22 heures.

Aucun moteur ne pourra être placé dans les appartements, à l'exception de ceux qui meuvent les appareils ménager, encore devront-ils être munis de dispositifs antiparasitaires.

Le vestibule général d'entrée devra être éclairé depuis la tombée du jour jusqu'au moins 22 heures. Le tableau des sonneries devra être éclairé durant toute la période nocturne.

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

Les tapis, carpettes, ne pourront être battus, ni secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet

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

demeure ; d'encombrer avec quoi que ce soit l'entrée de l'immeuble, le porche, le hall, les escaliers, paliers, etc. ou d'y laisser séjourner des objets quelconques ou de faire dans un local ou dégagement commun, aucun travail de ménage, tel que brossage ou battage, nettoyage de chaussures, tapis ou similaires.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et sur les terrasses ou de mettre sur les dites fenêtres et terrasses aucune caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propreté ou à l'aspect de l'immeuble. Il est également interdit de secouer des objets susceptibles d'incommoder les voisins des étages inférieurs.

b) Distribution intérieure des locaux- Travaux dans les lots privatifs

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents ou inconvénients qui en seraient la conséquence directe ou indirecte pour les parties communes ou les appartements des autres copropriétaires.

Ainsi, une modification aux parquets ou dallages qui entraînerait des dégâts aux plafonds de l'appartement inférieur, obligerait à le remettre en état, y compris embellissements et ce, sans frais pour les propriétaires de cet appartement

En cas de percement de gros murs ou de toute modification pouvant altérer la solidité de l'immeuble, les travaux ne pourront être effectués que sous la surveillance d'un architecte : les honoraires de celui-ci seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

c) Installations particulières

Le téléphone peut être installé dans un appartement aux frais, risques et périls de son propriétaire.

La sonnerie doit être installée de façon à ne pas troubler les voisins et doit se trouver à 0,30 m. au moins plus bas que le plafond.

Les antennes de T.S.F. ou de T.V. sont autorisées : elles pourront être établies sur la toiture aux frais de l'intéressé et à ses risques. Les fils et accès ne pourront cependant pas emprunter la façade principale de l'immeuble.

d) Emménagement-Déménagement

Les détériorations qui seraient causées à l'occasion de déménagements ou d'aménagements aux parties communes, seront réparées d'urgence par l'entremise du syndic, aux frais du copropriétaire intéressé. Les sanctions prévues à l'article 25 seront éventuellement appliquées sans préjudice de l'exigibilité.

Les déménageurs ne peuvent utiliser l'ascenseur pour le transport de meubles, appareils ménagers ou colis quelconques.

e) Inaction d'un copropriétaire

Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des appartements, telles que portes, fenêtres, garde-corps, etc., incombent aux propriétaires respectifs des dites parties.

Ceux-ci donnent au syndic mandat de faire effectuer en leurs lieu et place ces réparations ou modifications, s'ils ne les effectuent pas eux-mêmes dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée qui leur est adressée à titre d'avertissement.

En cas d'opposition à l'entrée des locaux pour effectuer les dits travaux, la sanction prévue à l'article 25 sera applicable après un nouvel avertissement de huit jours donné dans la même forme.

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

a) Style et harmonie

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

Tant au point de vue forme que couleur, aucune modification ne pourra être apportée aux portes d'entrée et aux fenêtres des appartements et dépendances, terrasses, garde-corps et en général, à tout ce qui, quoique à l'extérieur des appartements, en forme néanmoins une dépendance privative et ce sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera de même pour les changements concernant la couleur, les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements.

De même si des stores, volets à pavillons ou similaires étaient installés à l'extérieur des fenêtres de la façade principale, les coffres ou caisses des dits stores et volets devront se trouver à l'intérieur des appartements et ne pourront, en aucun cas, être apposés devant les châssis et sur la façade.

Il ne pourra être établi sur la façade principale aucun auvent, tente, marquise et généralement rien qui puisse changer en quoique ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'ensemble.

Toute demande de dérogation à ce qui précède, qu'elle concerne les parties privatives ou les parties communes, devra obligatoirement être, au préalable, approuvée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous réserve éventuelle de l'autorisation des autorités compétentes et notamment de l'Administration de l'Urbanisme.

Le placement des stores, volets à pavillons ou autres, à l'extérieur des fenêtres, est autorisé moyennant de se conformer strictement aux articles 3, 4 et 6 du présent règlement de copropriété.

b) Modifications aux installations

L'évacuation des fumées, airs viciés et des eaux usées ayant été scientifiquement étudiée et établie, toutes modifications pourraient amener une perturbation dans le fonctionnement des installations. En conséquence, aucun changement ou adjonction ne pourront être faits sans que l'autorisation préalable ait été donnée par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le présent article est très important et vise tout particulièrement le déplacement d'anciens ou l'installation de nouveaux appareils sanitaires, water-closet, lavabos, etc., ainsi que le percement des cheminées et conduits généraux.

Tout ceci sans préjudice aux dommages-intérêts et à l'obligation de rétablir la situation primitive.

c) Publicité

Aucune affiche autre que celle indiquant la vente ou la location d'un appartement ne peut être apposée où que ce soit.

Les enseignes ou réclames sont interdites. Est seule permise sur la porte d'entrée des appartements une carte de visite ou plaque indiquant le nom de l'occupant.

Toutefois, si l'occupant d'un appartement exerce une profession libérale ou est titulaire d'un bureau de représentation une plaque de 0,25 m. su 0,30 m. sera

tolérée près de la porte d'entrée de l'immeuble pour indiquer le nom et la profession exercée. Seul le syndic pourra faire placer la dite plaque et ce aux frais de l'intéressé et à titre précaire.

Ces plaques seront toutes de même modèle et format.

d) Location

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

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location par leur propriétaire qu'à des personnes honorables et de bonne vie et mœurs. La même obligation pèse sur la location en cas de sous location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation de respecter les dispositions des articles qui précèdent, les modifications qui y seront apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires pouvant les intéresser.

Les propriétaires doivent de même imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Chaque local privatif à destination d'appartement ne pourra être occupé que par une seule personne ou les personnes d'une seule famille.

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

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

e) Animaux

Il est interdit de tenir des perroquets ou autres oiseaux criards.

f) Chauffage

Le chauffage général sera mis en marche entre le premier octobre et le trente avril suivant. Toutefois, si les conditions climatiques durant l'autre période permettraient d'enregistrer une température en-dessous de 18° au thermomètre-contrôle, le chauffage général pourrait être remis en marche par décision de l'assemblée générale.

g) Cheminée

Le syndic fera chaque année simultanément ramoner les cheminées utilisées au cours de l'hiver précédent, aux frais des copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts de copropriété ou dans le rapport des parts proportionnelles telles que fixées à l'acte de base Titre I, chapitre II, point 3 des présentes.

h) Boîte aux lettres

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

h) Exécution de travaux à certaines parties privatives

Moyennant une motivation spéciale, l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider à la majorité des trois quarts des voix de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui pour des raisons techniques ou économiques sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

## **Article 5 – Interdictions**

### **Article 6 – Transformations**

#### **a) Modifications des parties communes**

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Moyennant autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, chaque propriétaire pourra être autorisé à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les locaux dont il deviendrait ou serait propriétaire dans un immeuble contigu, à condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'avis de l'entrepreneur et de l'architecte devra être requis préalablement.

#### **b) Modifications des parties privatives- Subdivision-Réunion**

Aucun appartement ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées séparément par plusieurs ménages ; ils devront rester complets sur la surface qu'ils occupent actuellement ; toutefois deux ou plusieurs appartements pourront être réunis en un seul.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut d'un architecte désigné par l'assemblée générale, le tout aux frais du propriétaire faisant exécuter ces modifications.

## **CHAPITRE III– TRAVAUX REPARATIONS ET ENTRETIEN**

### **Article 7 – Généralités**

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

### **Article 8 – Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

### **Article 9 - Réparations et travaux urgents**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les réparations et travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Les réparations urgentes sont, par exemple, les réparations aux toitures, gouttières, égouts, décharges, canalisations communes et autres du même ordre.

### **Article 10 – Réparations et travaux non urgents**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche mais dans le respect des conditions prévues à l'article 577-6§3 et §4. Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

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

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

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

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

Tous les copropriétaires ou occupants de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations ou modifications aux choses communes et livrer passage aux architectes, gérant, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, diriger ou exécuter les travaux. Ils devront également, sans indemnité, tolérer les échafaudages nécessaires.

Les frais de peinture, d'entretien et de réparation de toutes les parties extérieures des appartements, telles que portes, fenêtres, garde-corps, etc., incombent aux propriétaires respectifs des dites parties.

Ceux-ci donnent au syndic mandat de faire effectuer en leurs lieu et place ces réparations ou modifications, s'ils ne les effectuent pas eux-mêmes dans les quinze jours de la date de la lettre recommandée qui leur est adressée à titre d'avertissement.

En cas d'opposition à l'entrée des locaux pour effectuer les dits travaux, la sanction prévue à l'article 25 sera applicable après un nouvel avertissement de huit jours donné dans la même forme.

#### **Article 12 – Nettoyage et évacuation des ordures ménagères**

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est organisé par le syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

### **CHAPITRE IV– CHARGES COMMUNES**

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

Les charges communes sont divisées en :

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



respective de leur lot privatif.

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

**Sont considérées comme charges communes générales :**

Les dépenses auxquelles le syndic aura à faire face en se servant des provisions faites par les copropriétaires, comprendront entre autres :

- a) l'achat, l'entretien et les réparations des ustensiles et matières premières nécessaires à l'entretien.
- b) les frais d'entretien de l'ascenseur.
- c) les frais de compteur et de consommation d'eau.
- d) les frais de compteur et de consommation d'électricité pour les parties communes.
- e) l'achat de mazout et l'entretien du chauffage général automatique.
- f) les primes d'assurance se rapportant à l'immeuble.
- g) les contributions, ainsi que tous les impôts, taxes et redevances de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit conformément à l'article 32, paragraphe « e ».
- h) les honoraires du syndic, ainsi que les frais de bureau et de correspondance.
- i) toutes les réparations qui seront décidées par le syndic lui-même ou l'Assemblée Générale.

**Article 14 – Chauffage**

Les frais de consommation du chauffage central sont répartis comme suit : 20% des frais de consommation du chauffage général sont affectés aux parties communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts de copropriété et le solde selon les relevés des calorimètres.

A cette fin, le syndic est autorisé à consulter les calorimètres de chaque appartement, aidé par un technicien de la firme qui les a fournis.

**Article 15 - Ascenseur**

Le syndic pourra établir un règlement d'ordre intérieur concernant l'usage de l'ascenseur.

**Article 16 – Consommations particulières - Eau - Gaz- Electricité**

**Article 17 – Service des eaux**

**Article 18 – Impôts – Taxes**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

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

**Article 19 – Charges dues au fait d'un copropriétaire – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

Tout frais quelconque dû au fait d'un copropriétaire qui augmenterait les dépenses communes, obligera celui par la faute duquel il est arrivé, à supporter seul les augmentations de dépenses.

**Article 20 – Recettes communes**

**Article 21 – Modification de la répartition des charges**

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

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

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

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic.

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

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

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

**Article 22 – Cession d'un lot**

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

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

b) Obligations du notaire

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

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu

lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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

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.

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.

d) Décomptes

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

e) Arriérés des charges

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

### **Article 23 – Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision permettant de créer une réserve destinée à faire face aux dépenses. L'importance de cette provision est fixée par décision d'assemblée générale.

#### **Article 24 – Fonds de réserve**

L'assemblée générale fixera les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires.

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

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

#### **Article 25 – Paiement des charges communes – Application d'intérêts de retard sur arriérés de charges**

La clause de pénalité suivante sera appliquée :

15% des charges impayées avec un minimum de 75,00€ sur les charges dues et 1% d'intérêts de retard par mois dès le dépassement de 3 mois d'arriérés de charges.

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

#### **Article 27 – Comptes annuels**

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

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

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

Le syndic présente trimestriellement les comptes individuels de chacun des copropriétaires.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété (voir infra).

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

#### **A. Association des copropriétaires**

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

Cette association est dénommée Association des Copropriétaires de la Résidence Pierre Loti, avenue Paul Deschanel 113 à Schaerbeek.

Elle porte le numéro d'entreprise 0851.161.835.

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

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

### **Article 29 – De la personnalité juridique – Composition**

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

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

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

### **Article 30 – Dissolution – Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Son siège demeure dans l'immeuble objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §§1er et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

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

L'acte de clôture de la liquidation contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de cette transcription ;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant

aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

### **Article 31 – Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

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

### **Article 32 – Objet**

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

L'administration de l'immeuble comprend, notamment :

- a) tout ce qui a rapport à la réception, à l'entretien et à l'usage des parties communes.
- b) la manière dont l'immeuble est occupé.
- c) les rapports des copropriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation.
- d) les rapports des copropriétaires avec des tiers, concernant l'occupation de l'immeuble.
- e) Le paiement des contributions affectées spécialement aux parties communes de l'immeuble et celles grevant la partie entière, dont la ventilation ne serait pas faite entre les copropriétaires comme indiqué à l'article 13, paragraphe « i ».
- f) les réparations urgentes à faire aux parties privatives, ainsi que celles prévues à l'article 11, lorsque les copropriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble.

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

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

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

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

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, al. 4 du Code judiciaire. Le juge décidera donc dans quelle mesure le copropriétaire concerné, qui obtient partiellement gain de cause, devra participer dans les honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

##### **Article 35 – Pouvoirs**

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

##### **Article 36 – Composition**

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

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

##### **Article 37 – Procurations**



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

La procuration écrite désigne nommément le mandataire et porte la date de l'assemblée générale à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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 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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

### **Article 38 – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

### **Article 39 – Convocations**

#### **a) Principes**

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

Le **syndic** doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il doit, en outre, convoquer une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

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

#### **b) Délais, mode et adresse de convocation**

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

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

copropriétaires.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

#### c) Consultation

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

#### **Article 40 - Ordre du jour**

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

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

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

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

#### **Article 42 – Présidence – Bureau – Feuille de présence**

L'assemblée générale désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et un ou plusieurs assesseurs. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en

séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire. La feuille de présence est certifiée conforme par les membres du bureau.

### **Article 43 – Délibérations**

#### **a) Droit de vote**

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

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

Le syndic a le droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

#### **b) Quorum de présence**

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

#### **c) Règles de majorité**

##### **1° Majorité absolue**

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

##### **2° Majorité spéciale – Unanimité**

L'assemblée générale décide :

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

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de

copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

- sur les décisions qui peuvent être prises par écrit (Article 577-6§11, voir infra).

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

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

#### d) Précisions pratiques

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

La règle de la **majorité absolue** implique que la proposition emporte l'adhésion de copropriétaires disposant ensemble de plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés (50%

des voix plus une) au moment du vote.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté.

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

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

#### e) Vote par écrit

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

#### f) Procès-verbaux – Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le registre des décisions peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il pourra en être pris copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde. Il en sera de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

### **Article 44 – Actions en justice**

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

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

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

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

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

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

L'article 577-9§8 et §9 du Code civil s'applique, voir supra Article 33.

c) Par un occupant

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

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

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

### **Article 45 – Opposabilité - Information**

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

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

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

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

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

### **Article 46 – Nomination – Durée du mandat - Renouvellement**

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

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

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

### **Article 47 – Publicité**

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, 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 48 – Responsabilité – Délégation**

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 49 – Révocation – Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut de même, si elle le juge

opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

#### **Article 50 – Pouvoirs**

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

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; le syndic 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 ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication peut se faire par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;



10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1<sup>er</sup>, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée. La comptabilité reflète au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets ;

17° de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6§2§3 et §4 du Code civil ;

18° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, de les consigner dans le registre prévu à cet effet et de les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant, dans les trente jours suivant l'assemblée générale ;

19° d'informer sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de

l'assemblée générale de toute action judiciaire relative à la copropriété ;

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

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

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

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

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

25° de se conformer à l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 (disposition visant notamment la mise en concordance des statuts), telle que modifiée par la loi du 13 août 2011 et par la loi du 15 avril 2012.

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.

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 51 – Rémunération**

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

### **Article 52 – Démission – Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner conformément aux modalités prévues dans son contrat.

Cette démission doit être actée par l'assemblée générale en temps utile pour lui permettre la désignation d'un nouveau syndic.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis, subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus

irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

## **CHAPITRE VII – CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### **Article 53 – Conseil de copropriété**

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

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 (commissaire aux comptes voir *infra*).

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

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

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

### **Article 54 – Commissaire aux comptes**

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

Le vérificateur aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à la facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver. 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- dessus.

## **CHAPITRE VIII – ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L IMMEUBLE**

### **Article 55 - Incendie**

L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, la foudre, les explosions de gaz, les

accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants l'un contre l'autre, de même que le recours des voisins et autres, devra être contractée et maintenue par tous les copropriétaires, au même compagnies que celles qui couvriront les risques au moment de la réception des appartements.

Les primes, frais et accessoires, tant pour les parties communes que privatives, seront acquittées par le syndic et le montant des premières sera réparti au prorata des parts proportionnelles stipulées à l'acte de base, car il est obligatoire pour tous les copropriétaires de participer à ces assurances

Tout copropriétaire est libre de faire majorer le montant des assurances qui le concernent, mais il devra supporter seul les suppléments pouvant en résulter.

Chacun des copropriétaires recevra copie des polices d'assurance.

#### **Article 56 – Répartition de l'indemnité.**

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'indemnité payée par les compagnies est réglée ainsi qu'il suit :

a) en ce qui concerne les dommages causés aux appartements proprement dits, l'indemnité est attribuée au sinistré. Lorsque le sinistre atteint plusieurs appartements, l'indemnité est répartie entre les copropriétaires sinistrés, par les soins du syndic, sauf pour les premiers, en cas de non accord, à faire trancher la répartition par le Président du Tribunal de Première Instance.

b) en ce qui concerne les dommages causés aux parties communes, l'indemnité est versée aux mains du syndic qui en fait le réemploi.

#### **Article 57 – Augmentation involontaire des primes**

Il ne pourra être fait ou entreposé dans les locaux privatifs, rien qui puisse augmenter les primes d'assurance des copropriétaires de l'immeuble.

En cas de non-respect du présent article, le syndic mettra l'intéressé en demeure, par lettre recommandée, de s'y conformer dans les huit jours

Le syndic devra faire constater la suppression de la cause en question par son préposé ou le constater lui-même.

Passé le délai précité, une pénalité de 100 francs par jour de retard sera portée d'office au compte de l'intéressé. Les sanctions prévues à l'article 25 seront applicables au règlement de la pénalité

#### **Articles 58 – Insuffisance – Exces**

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans le rapport des « parts proportionnelles et exigible dans les trois mois de l'assemblée Générale qui aura déterminé ou approuvé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit, à défaut de versement dans le dit délai et les sanctions de l'articles 25 étant applicables, sauf décision de l'Assemblée Générale.

En cas d'excès de prime, ce dernier sera versé à la réserve.

### **Article 59 – reconstruction**

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

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

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

### **Article 60 – Autres assurances**

Il devra être également contracté et maintenu, auprès des mêmes compagnies que celles qui couvriront ces risques au moment de la réception des appartements :

1°) une assurance de responsabilité civile contre les accidents corporels et dégâts matériels causés aux habitants, aux préposés ou aux tiers, par appareils ou instruments employés pour le service commun.

2°) Une assurance de cent mille francs minimum contre les accidents pour le cas où, à l'occasion d'un accident survenu à des préposés au service de la copropriété, la responsabilité des copropriétaires ou de l'un d'eux serait engagée ; le montant de cette assurance sera majoré si l'Assemblée Générale le trouve insuffisant.

3°) une assurance de responsabilité civile pour accidents pouvant être causés à ces tiers par suite du défaut d'entretien, vice de construction, etc.

4°) une assurance de la responsabilité civile des copropriétaires pour blessures ou accidents corporels causés aux tiers par leurs préposés ou eux-mêmes en tant que copropriétaires.

#### **5° Assurance responsabilité civile du syndic**

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

## **CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 64 - 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.

### **Article 65 – Conservation et diffusion des documents**

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

Ces statuts et règlement sont obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que

pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

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

#### **Article 66 – Langues**

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

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

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

#### **Article 67 - Servitude accordée à la société distributrice d'électricité**

La Société ou Régie distributrice d'électricité est autorisée à poser des câbles électriques à travers les caves et le jardin, afin de raccorder les immeubles contigus. La traversée des jardins sera établie dans des caniveaux longeant les façades arrière et murs de clôture.

#### **Article 68 - Vente publique**

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

#### **Article 69 – Imprévu**

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

#### **Article 70 – Election de domicile**

Pour tout acte concernant l'administration de l'immeuble, le copropriétaire lui-même ou les copropriétaires entre eux, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Schaerbeek, avenue Paul Deschanel, numéro 113

### **DISPOSITIONS FINALES**

## **TITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 1- Définition**

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs

ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun.

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

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

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

#### **Article 2.- Modifications**

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

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

#### **Article 3.- Opposabilité**

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

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

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

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

#### **Article 4- Règlement des différends**

#### **Article 5 – Conseil de copropriété**

L'assemblée générale a décidé de ne plus constituer de conseil de copropriété et de favoriser, si nécessaire, la tenue d'une assemblée générale extraordinaire.

#### **Article 6 – Mise en concurrence**

L'assemblée générale a décidé que le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire est fixé à 50.000 euros.