

## PREAMBULE

### I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune de Schaerbeek – quatrième division :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence LES ORCHIDEES », sis avenue des Jardins, 60-66, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, numéro 96R pour une superficie de 57 ares 58 centiares.

**Paraissant actuellement cadastré section B numéro 96n5.**

### II. STATUTS

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire Paul WETS, à Schaerbeek, le 22 décembre 1961.

Ces statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Conformément à l'article 577-4 §1<sup>er</sup> du Code civil, ces statuts sont constitués par :

1. un acte de base, lequel comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ;
2. un règlement général de copropriété.

**Il est ici précisé que la présente adaptation a uniquement pour objet le règlement de copropriété de l'immeuble dont question ci-dessus.**

### III. ADAPTATION

#### 1. Acte sous seing privé

Conformément à l'article 19§2 de la loi du 02 juin 2010, le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux nouveaux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.

Cet article stipule en outre que **le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas en même temps ou ultérieurement de modifications à l'acte de base.**

L'adaptation peut donc être réalisée par acte sous seing privé si l'adaptation concerne uniquement le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur (dans la mesure où il a été rédigé devant notaire), et seulement s'il s'agit d'une adaptation aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

## 2. Procédure d'adaptation

L'adaptation peut se faire :

- soit à partir des statuts existants dans lesquels les adaptations à la loi du 02 juin 2010 sont intégrées ;
- soit à partir d'un nouveau modèle de statuts adapté à la loi du 02 juin 2010 dans lequel les dispositions spécifiques des statuts existants sont intégrées.

## 3. Conclusion

La présente adaptation est faite sous seing privé à partir des statuts existants dans lesquels les adaptations à la loi du 02 juin 2010 sont intégrées.

**De sorte que la copropriété dispose d'une version actualisée des statuts, adaptée à la nouvelle loi, sans que cette version ne puisse être considérée comme une modification des statuts nécessitant un acte authentique.**

Cette version sera reprise ultérieurement lors de la prochaine modification de statuts réalisée par acte authentique.

**Afin de garantir l'opposabilité de la présente coordination réalisée par acte sous seing privé, chaque copropriétaire et le syndic s'obligent à en communiquer une copie lors de la concession d'un droit réel (vente) ou personnel (location) sur l'immeuble en copropriété, conformément à l'article 577-10, §4 du Code civil.**

\*\*\*

# 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 aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs 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 renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

## CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

### Article 2. Etat du droit d'accession immobilière

Pour donner à la division de l'immeuble, telle qu'elle sera indiquée ci-après, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires déclarent se céder les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

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

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun, moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

### Article 3. Division de l'immeuble

En vertu de la cession qui précède, l'immeuble comportera des parties communes dont la copropriété appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après, et des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et exclusive.

#### Article 4. Mode de calcul de la copropriété

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en dix millièmes.

Chaque appartement et garage représentera un certain nombre de parts ainsi qu'il sera dit ci-après, chaque part comportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

<b>APPARTEMENTS</b>	<b>TYPE</b>	<b>CAVE</b>	<b>DIX MILLIEMES</b>
<b>Rez-de-chaussée</b>			
Appartement « Rez-de-chaussée type A »	A	A Rez	90/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type B »	B	B Rez	82/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type C »	C	C Rez	96/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type D »	D	D Rez	96/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type E »	E	E Rez	95/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type F »	F	F Rez	96/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type G »	G	G Rez	96/10.000
Appartement « Rez-de-chaussée type H »	H	H Rez	-
Appartement « Rez-de-chaussée type J »	J	J Rez	72/10.000
<b>Premier étage</b>			
Appartement « Premier étage type A »	A	A1	104/10.000
Appartement « Premier étage type B »	B	B1	80/10.000
Appartement « Premier étage type C »	C	C1	93/10.000
Appartement « Premier étage type D »	D	D1	92/10.000
Appartement « Premier étage type E »	E	E1	90/10.000
Appartement « Premier étage type F »	F	F1	92/10.000
Appartement « Premier étage type G »	G	G1	93/10.000
Appartement « Premier étage type H »	H	H1	66/10.000
Appartement « Premier étage type J »	J	J1	86/10.000
<b>Deuxième étage</b>			
Appartement « Deuxième étage type A »	A	A2	104/10.000
Appartement « Deuxième étage type B »	B	B2	80/10.000
Appartement « Deuxième étage type C »	C	C2	93/10.000
Appartement « Deuxième étage type D »	D	D2	92/10.000
Appartement « Deuxième étage type E »	E	E2	90/10.000
Appartement « Deuxième étage type F »	F	F2	92/10.000
Appartement « Deuxième étage type G »	G	G2	93/10.000
Appartement « Deuxième étage type H »	H	H2	66/10.000
Appartement « Deuxième étage type J »	J	J2	86/10.000
<b>Troisième étage</b>			
Appartement « Troisième étage type A »	A	A3	104/10.000
Appartement « Troisième étage type B »	B	B3	80/10.000
Appartement « Troisième étage type C »	C	C3	93/10.000
Appartement « Troisième étage type D »	D	D3	92/10.000
Appartement « Troisième étage type E »	E	E3	90/10.000
Appartement « Troisième étage type F »	F	F3	92/10.000
Appartement « Troisième étage type G »	G	G3	93/10.000
Appartement « Troisième étage type H »	H	H3	66/10.000
Appartement « Troisième étage type J »	J	J3	86/10.000
<b>Quatrième étage</b>			
Appartement « Quatrième étage type A »	A	A4	104/10.000
Appartement « Quatrième étage type B »	B	B4	80/10.000
Appartement « Quatrième étage type C »	C	C4	93/10.000

Appartement « Quatrième étage type D »	D	D4	92/10.000
Appartement « Quatrième étage type E »	E	E4	90/10.000
Appartement « Quatrième étage type F »	F	F4	92/10.000
Appartement « Quatrième étage type G »	G	G4	93/10.000
Appartement « Quatrième étage type H »	H	H4	66/10.000
Appartement « Quatrième étage type J »	J	J4	86/10.000
<b>Cinquième étage</b>			
Appartement « Cinquième étage type A »	A	A5	104/10.000
Appartement « Cinquième étage type B »	B	B5	80/10.000
Appartement « Cinquième étage type C »	C	C5	93/10.000
Appartement « Cinquième étage type D »	D	D5	92/10.000
Appartement « Cinquième étage type E »	E	E5	90/10.000
Appartement « Cinquième étage type F »	F	F5	92/10.000
Appartement « Cinquième étage type G »	G	G5	93/10.000
Appartement « Cinquième étage type H »	H	H5	66/10.000
Appartement « Cinquième étage type J »	J	J5	86/10.000
<b>Sixième étage</b>			
Appartement « Sixième étage type A »	A	A6	104/10.000
Appartement « Sixième étage type B »	B	B6	80/10.000
Appartement « Sixième étage type C »	C	C6	93/10.000
Appartement « Sixième étage type D »	D	D6	92/10.000
Appartement « Sixième étage type E »	E	E6	90/10.000
Appartement « Sixième étage type F »	F	F6	92/10.000
Appartement « Sixième étage type G »	G	G6	93/10.000
Appartement « Sixième étage type H »	H	H6	66/10.000
Appartement « Sixième étage type J »	J	J6	86/10.000
<b>Septième étage</b>			
Appartement « Septième étage type A »	A	A7	104/10.000
Appartement « Septième étage type B »	B	B7	80/10.000
Appartement « Septième étage type C »	C	C7	93/10.000
Appartement « Septième étage type D »	D	D7	92/10.000
Appartement « Septième étage type E »	E	E7	90/10.000
Appartement « Septième étage type F »	F	F7	92/10.000
Appartement « Septième étage type G »	G	G7	93/10.000
Appartement « Septième étage type H »	H	H7	66/10.000
Appartement « Septième étage type J »	J	J7	86/10.000
<b>Huitième étage</b>			
Appartement « Huitième étage type A »	A	A8	104/10.000
Appartement « Huitième étage type B »	B	B8	80/10.000
Appartement « Huitième étage type C »	C	C8	93/10.000
Appartement « Huitième étage type D »	D	D8	92/10.000
Appartement « Huitième étage type E »	E	E8	90/10.000
Appartement « Huitième étage type F »	F	F8	92/10.000
Appartement « Huitième étage type G »	G	G8	93/10.000
Appartement « Huitième étage type H »	H	H8	66/10.000
Appartement « Huitième étage type J »	J	J8	86/10.000
<b>Neuvième étage</b>			
Appartement « Neuvième étage type A »	A	A9	104/10.000
Appartement « Neuvième étage type B »	B	B9	80/10.000
Appartement « Neuvième étage type C »	C	C9	93/10.000

Appartement « Neuvième étage type D »	D	D9	92/10.000
Appartement « Neuvième étage type E »	E	E9	90/10.000
Appartement « Neuvième étage type F »	F	F9	92/10.000
Appartement « Neuvième étage type G »	G	G9	93/10.000
Appartement « Neuvième étage type H »	H	H9	66/10.000
Appartement « Neuvième étage type J »	J	J9	86/10.000
<b>Dixième étage</b>			
Appartement « Dixième étage type A »	A	A10	104/10.000
Appartement « Dixième étage type B »	B	B10	80/10.000
Appartement « Dixième étage type C »	C	C10	93/10.000
Appartement « Dixième étage type D »	D	D10	92/10.000
Appartement « Dixième e étage type E »	E	E10	90/10.000
Appartement « Dixième étage type F »	F	F10	92/10.000
Appartement « Dixième étage type G »	G	G10	93/10.000
Appartement « Dixième étage type H »	H	H10	66/10.000
Appartement « Dixième étage type J »	J	J10	86/10.000
<b>Onzième étage</b>			
Appartement « Onzième étage type A »	A	A11	104/10.000
Appartement « Onzième étage type B »	B	B11	80/10.000
Appartement « Onzième étage type C »	C	C11	93/10.000
Appartement « Onzième étage type D »	D	D11	92/10.000
Appartement « Onzième e étage type E »	E	E11	90/10.000
Appartement « Onzième étage type F »	F	F11	92/10.000
Appartement « Onzième étage type G »	G	G11	93/10.000
Appartement « Onzième étage type H »	H	H11	66/10.000
Appartement « Onzième étage type J »	J	J11	86/10.000
<b><u>GARAGES</u></b>			
Garage numéro 1			13/10.000
Garage numéro 2			13/10.000
Garage numéro 3			13/10.000
Garage numéro 4			13/10.000
Garage numéro 5			13/10.000
Garage numéro 6			13/10.000
Garage numéro 7			13/10.000
Garage numéro 8			13/10.000
Garage numéro 9			13/10.000
Garage numéro 10			13/10.000
Garage numéro 11			13/10.000
Garage numéro 12			13/10.000
Garage numéro 13			13/10.000
Garage numéro 14			13/10.000
Garage numéro 15			13/10.000
Garage numéro 16			13/10.000
Garage numéro 17			16/10.000
Garage numéro 18			11/10.000
Garage numéro 19			11/10.000
Garage numéro 20			11/10.000
Garage numéro 21			11/10.000
Garage numéro 22			11/10.000
Garage numéro 23			11/10.000

Garage numéro 24	11/10.000
Garage numéro 25	11/10.000
Garage numéro 26	11/10.000
Garage numéro 27	11/10.000
Garage numéro 28	11/10.000
Garage numéro 29	11/10.000
Garage numéro 30	11/10.000
Garage numéro 31	11/10.000
Garage numéro 32	11/10.000
Garage numéro 33	11/10.000
Garage numéro 34	11/10.000
Garage numéro 35	11/10.000
Garage numéro 36	11/10.000
Garage numéro 37	11/10.000
Garage numéro 38	11/10.000
Garage numéro 39	11/10.000
Garage numéro 40	11/10.000
Garage numéro 41	11/10.000
Garage numéro 42	11/10.000
Garage numéro 43	11/10.000
Garage numéro 44	11/10.000
	-----
<b>TOTAL :</b>	<b>10.000/10.000</b>

#### Article 5. Détermination des parties communes

Les choses communes de l'immeuble et des garages extérieurs comprendront :

- le sol des bâtiments, les aéras, les jardins avant et arrière, les jardins de côté, les trottoirs, gros murs de façades, de pignons et de refend ; les coffres, gaines et têtes de cheminées, les ornements des façades, les toitures du bâtiment principal, et du complexe des garages extérieurs, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères ;
- les jardinets arrière et avant avec leurs plantations, les bordures, les dallages ;
- les perrons, les portes d'entrée des divers blocs de l'immeuble, les halls d'entrée et leurs fournitures, boîtes aux lettres, glaces, cache-radiateurs, radiateurs, consoles ;
- les escaliers, leurs cages, leurs paliers y compris toutes les fournitures, installations électriques, revêtements, peintures, enduits,... les accessoires d'électricité situés dans les locaux, les armoires, cache-radiateurs, les portes d'entrée des appartements en ce qui concerne l'entretien des surfaces et des accessoires posés en série ;
- les couloirs et dégagements des caves, les caves contenant les compteurs, les installations d'accrochage des compteurs, la cave servant de chaufferie, les portes arrières ;
- le local pour vélos et motos, les locaux pour voitures d'enfants, le local destiné à la cabine de basse tension, les locaux dénommés « vide-ordures » et les deux caves dénommées « réserve » ;
- les puits d'air, les prises d'air et conduits de ventilation, les gaines des vide-ordures et leurs réceptacles, sauf les avaloirs et appareillages se trouvant dans chaque appartement ;
- les quatre ascenseurs, leurs trémies, leurs cabines, les portes palières, les cabines d'appareillage ;

- l'installation du chauffage central, ses chaudières et brûleurs, son appareillage et son compteur à gaz, son réservoir à mazout neutralisé ;
- les ouvre-porte, les minuteriers et les appareils d'éclairage des parties communes, les parlophones, les sonneries extérieures aux portes d'entrée, les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les conduits servant au chauffage central, à l'exception des parties de ces canalisations et des appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local privé et desservant chaque appartement en particulier ;
- la rampe d'accès aux garages se trouvant derrière l'immeuble et la cour ;
- les bouches de cheminées, les dépassements d'aération des diverses canalisations avec leur raccord aux enduits hydrofuges, les corniches et membranes ;
- la membrane hydrofuge recouvrant les toitures ;
- le logement du concierge au rez-de-chaussée, étant un appartement du type H, comprenant : porte d'entrée, hall, local-armoire, second local-armoire, cuisine installée, terrasse, grand living, une chambre, un troisième local-armoire et une salle de bains installée, ainsi que la cave H Rez ;
- en général, tous les appareillages techniques et partie d'appareillages techniques et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent acte.

#### Article 6. Situation juridique des parties communes

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

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de 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 des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les stipulations du présent article sont réciproques de la part d'un quelconque propriétaire vis-à-vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis-à-vis du premier et de tous les autres.

En conséquence, en cas de contravention, il sera dû de plein droit par le contrevenant aux non contrevenants, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence, également, dans le cas d'expropriation forcée par voie parée ou autrement d'une propriété privative, la vente portera concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

#### Article 7. Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement ou du box de chacun des copropriétaires (à l'exclusion évidemment des parties communes) et notamment le plancher de l'appartement avec le hourdis qui le soutient, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cours et terrasses, les garde-corps, les portes palières, poutres, les canalisations intérieures des appartements et box, les installations sanitaires des salles de bains, les water-closets, les éviers, les placards-armoires, les parties vitrées des portes, fenêtres, le plafond attaché aux hourdis de l'appartement supérieur et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements et box.



La cave allouée à chacun des appartements est propriété privée.

Article 8. Description des parties privatives

1. L'appartement du rez-de-chaussée, type A, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

- porte d'entrée, dégagement, local-armoire, salle de bains installée, water-closet, deux chambres, grand living, cuisine installée et petite terrasse ;
- la cave A rez ;

b) en copropriété et indivision forcée : nonante/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

2. Les appartements, type A, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

- une porte palière, un hall avec armoire, dégagement, local-armoire, salle de bains installée, water-closet, grand living, cuisine installée, terrasse, trois chambres à coucher ;
- la cave A1 pour l'appartement du premier étage ;
- la cave A2 pour l'appartement du deuxième étage ;
- la cave A3 pour l'appartement du troisième étage ;
- la cave A4 pour l'appartement du quatrième étage ;
- la cave A5 pour l'appartement du cinquième étage ;
- la cave A6 pour l'appartement du sixième étage ;
- la cave A7 pour l'appartement du septième étage ;
- la cave A8 pour l'appartement du huitième étage ;
- la cave A9 pour l'appartement du neuvième étage ;
- la cave A10 pour l'appartement du dixième étage ;
- la cave A11 pour l'appartement du onzième étage ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent et quatre/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

3. L'appartement du rez-de-chaussée du type B, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

- porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, deux chambres dont une avec grand local-armoire, grand living, cuisine installée et terrasse ;
- la cave B rez ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-deux/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

4. Les appartements, type B, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

- porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, living, cuisine, terrasse, deux chambres dont une avec armoire ;
- la cave B1 pour l'appartement du premier étage ;
- la cave B2 pour l'appartement du deuxième étage ;
- la cave B3 pour l'appartement du troisième étage ;
- la cave B4 pour l'appartement du quatrième étage ;
- la cave B5 pour l'appartement du cinquième étage ;
- la cave B6 pour l'appartement du sixième étage ;

- la cave B7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave B8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave B9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave B10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave B11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingts/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
5. L'appartement du rez-de-chaussée, type C, comprend :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte palière, hall, dégagement, un local-armoire, un water-closet, une salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée et grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres ;
  - la cave C rez ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-six/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
6. Les appartements, type C, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :
- une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine, terrasse, grand living, deux chambres à coucher dont une avec terrasse ;
  - la cave C1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave C2 pour l'appartement du deuxième étage ;
  - la cave C3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave C4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave C5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave C6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave C7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave C8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave C9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave C10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave C11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-trois/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
7. L'appartement du rez-de-chaussée, type D, comprend :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte d'entrée, hall, dégagement, water-closet, salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres ;
  - la cave D rez ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-six/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
8. Les appartements, type D, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte palière, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine avec terrasse, un grand living, deux chambres ;
  - la cave D1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave D2 pour l'appartement du deuxième étage ;

- la cave D3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave D4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave D5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave D6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave D7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave D8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave D9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave D10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave D11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
9. L'appartement du rez-de-chaussée, type E, comprend :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte d'entrée, hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, un grand living, deux chambres, cuisine installée, une grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres ;
  - la cave E rez ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-cinq/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
10. Les appartements, type E, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :
- une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine avec terrasse, un grand living et deux chambres ;
  - la cave E1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave E2 pour l'appartement du deuxième étage ;
  - la cave E3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave E4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave E5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave E6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave E7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave E8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave E9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave E10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave E11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
11. L'appartement du rez-de-chaussée, type F, comprend :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte d'entrée, hall, dégagement, water-closet, salle de bains installée, grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres ;
  - la cave F rez ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-six/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
12. Les appartements, type F, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :

- une porte palière, un hall, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains, grand living, cuisine avec terrasse, deux chambres ;
  - la cave F1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave F2 pour l'appartement du deuxième étage ;
  - la cave F3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave F4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave F5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave F6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave F7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave F8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave F9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave F10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave F11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-deux/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
13. L'appartement du rez-de-chaussée, type G, comprend :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte d'entrée, hall, vestiaire, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains, un grand living, deux chambres, cuisine installée, grande terrasse s'étendant derrière la cuisine et les deux chambres ;
  - la cave G rez ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-six/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
14. Les appartements, type G, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :
- une porte palière, hall avec vestiaire, dégagement, local-armoire, water-closet, salle de bains installée, grand living, cuisine installée avec terrasse, deux chambres ;
  - la cave G1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave G2 pour l'appartement du deuxième étage ;
  - la cave G3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave G4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave G5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave G6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave G7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave G8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave G9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave G10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave G11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : nonante-trois/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
15. Les appartements, type H, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :

- une porte palière, hall, deux locaux-armoire, water-closet, cuisine installée avec terrasse donnant aussi sur le living, un grand living, un troisième local-armoire, une chambre, une salle de bains installée ;
  - la cave H1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave H2 pour l'appartement du deuxième étage ;
  - la cave H3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave H4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave H5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave H6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave H7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave H8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave H9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave H10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave H11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : soixante-six/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
16. L'appartement du rez-de-chaussée, type J, comprend :
- a) en propriété privative et exclusive :
- porte d'entrée, hall avec armoire, water-closet, salle de bains installée, cuisine, un grand living et deux chambres ;
  - la cave J rez ;
- b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
17. Les appartements, type J, aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième et onzième étages, comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive :
- une porte palière, un hall avec armoire, water-closet, grand living, une chambre, cuisine installée avec terrasse donnant également sur la chambre arrière, salle de bains installée, deuxième chambre ;
  - la cave J1 pour l'appartement du premier étage ;
  - la cave J2 pour l'appartement du deuxième étage ;
  - la cave J3 pour l'appartement du troisième étage ;
  - la cave J4 pour l'appartement du quatrième étage ;
  - la cave J5 pour l'appartement du cinquième étage ;
  - la cave J6 pour l'appartement du sixième étage ;
  - la cave J7 pour l'appartement du septième étage ;
  - la cave J8 pour l'appartement du huitième étage ;
  - la cave J9 pour l'appartement du neuvième étage ;
  - la cave J10 pour l'appartement du dixième étage ;
  - la cave J11 pour l'appartement du onzième étage ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-six/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
18. Les garages 1 à 16 comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée et le local proprement dit ;
- b) en copropriété et indivision forcée : treize/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.
19. Le garage n°17 comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée et le local proprement dit ;
- b) en copropriété et indivision forcée : seize/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

20. Les garages 18 à 44 comprennent chacun :
- a) en propriété privative et exclusive : porte d'entrée et le local proprement dit ;
  - b) en copropriété et indivision forcée : onze/dix millièmes de l'ensemble des parties communes décrites ci-avant.

### **CHAPITRE III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

#### Article 9. Particularités de la jouissance des parties privatives

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

Il ne peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sans l'avis de l'assemblée générale et du syndic.

#### Article 10. Transformations

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance du syndic désigné par l'assemblée générale des propriétaires.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et d'en modifier la surface de chauffe sans l'approbation écrite du syndic de l'immeuble.

De même, il est interdit d'apporter des modifications substantielles aux installations privatives d'électricité.

Les aménagements usuels (prises de courant, appliques,...) exécutés par des firmes honorablement connues ne sont pas comprises dans cette interdiction.

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

#### Article 11. Des limites de la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

### **CHAPITRE IV. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

## **SECTION 1. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

### Article 12. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES ORCHIDEES** ».

Elle a son siège à 1030 Schaerbeek, avenue des Jardins, 60-66.

Elle porte le numéro d'entreprise 0850.111.166. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

### Article 13. Personnalité juridique – Composition

L'association des copropriétaires disposera 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 présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

### Article 14. Dissolution – Liquidation

#### *a) Dissolution*

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

#### *b) Liquidation*

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

#### Article 15. 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, elle 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 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, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

#### Article 16. Objet

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

#### Article 17. Solidarité divise des copropriétaires

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

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

#### Article 18. Actions en justice

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 le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

### **SECTION 2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### Article 19. Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,



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

#### Article 20. Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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 (si copropriétaire indivis, mineur ou incapable) ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### Article 21. Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

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

L'assemblée générale annuelle se tient la **deuxième quinzaine du mois de novembre dans l'agglomération bruxelloise**, à l'endroit indiqué dans les convocations, et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### Article 23. Convocations

##### **a) Principes**

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

#### **b) Délais et modes d'envoi**

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

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

#### **c) Adresse de convocation**

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

#### **d) Syndic et syndic provisoire**

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

#### **e) Consultation**

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

#### **f) Frais**

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

### Article 24. Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété et, s'il y en a, des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu, soit le 26 octobre.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. 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 «divers» ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

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

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires 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, soient défaillants ou abstentionnistes.

#### Article 26. Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire. S'il y a un conseil de copropriété, la présidence de l'assemblée est assurée d'office par le président de ce conseil ou, en cas d'empêchement, par l'assesseur le plus âgé.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire. Il y a incompatibilité entre la fonction de syndic et celle de président.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

#### Article 27. Délibérations

##### a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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 – Deuxième assemblée

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient

le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Règles de majorité

**1° Majorité absolue**

Les décisions 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 20 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°, du Code civil;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, 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.

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

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
- de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

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

#### d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

#### e) Vote par écrit

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

#### f) Procès-verbaux – Consultation

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

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 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

### Article 28. Actions en justice

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

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

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

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

#### **b) Par un copropriétaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **c) Par un occupant**

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

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

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

### Article 29. Opposabilité – Information

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

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

1. en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et

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 V. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIETE**

### **SECTION 1. SYNDIC**

#### Article 30. Nomination

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

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement supérieur à la durée de son mandat.

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

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

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

#### Article 31. Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic, moyennant un préavis de deux mois. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

#### Article 32. Publicité

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

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

d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

### Article 33. Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

### Article 34. 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; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

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

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

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

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

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

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

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

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



- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, 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.

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 entretien des communs, au bon fonctionnement des services communs, eau, électricité, ascenseurs, chauffage central, ainsi que 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, surveille, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires, notamment le concierge.

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

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

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.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

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 35. 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 36. Démission – Fin de sa mission

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

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

### **SECTION 2. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

#### Article 37.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires, dont un président et deux assesseurs, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Le conseil de copropriété se réunira chaque fois qu'il le jugera nécessaire, sur décision soit du président, soit des assesseurs réunis, et les convocations seront faites soit verbalement, soit par simple lettre par les soins du président ou du syndic.

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

Le conseil a pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité absolue. A parité de voix, la voix du président est prépondérante.

### **CHAPITRE VI. CRITERES MOTIVES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES**

#### Article 38

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;  
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 :**

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire, les charges sociales y afférentes et les avantages de la concierge, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, lampes, lustres, radiateurs, poubelles, glaces, paillasons,... garnissant les lieux communs ou servant aux installations communes ; les frais d'achat des ustensiles et fournitures nécessaires pour le nettoyage et le bon entretien de l'immeuble par la concierge ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires, notamment des appareils et canalisations sans exception, ni réserve ;
- d) le chauffage central, entretien, réparations, frais de contrôle, remplacement d'appareils, courant électrique utilisé par les appareils de chauffage et le combustible employé ;
- e) l'entretien et la consommation d'électricité des ouvre-porte, des parlophones et des sonneries extérieures aux portes d'entrée de l'immeuble, la consommation d'électricité des caves communes, des dégagements en sous-sols, des halls d'entrée, des cages d'escaliers, des locaux pour voiture d'enfants et pour vélos et motos, et de toutes les parties communes;
- f) les ascenseurs, leur entretien, leurs réparations, leur consommation d'électricité, les contrats d'entretien ;
- g) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- h) la consommation d'eau des parties communes ;
- i) les plantations et fleurs qui devront obligatoirement être établies sur toutes les dépendances non pavées. **Un contrat d'entretien de l'ensemble des plantations sera souscrit auprès d'une société de jardinage ;**
- j) les indemnités dues par la copropriété ;
- k) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

**Sont considérées comme charges communes particulières :** les dépenses relatives aux ascenseurs, et au chauffage central, comme indiqué ci-dessous aux articles 39 et 40.

Article 39. Ascenseur – Minuterie

Les frais découlant de l'entretien, du fonctionnement ou des réparations des ascenseurs, ainsi que les frais d'éclairage de l'escalier par minuterie branchée sur un compteur spécial d'électricité, se répartissent suivant les proportions suivantes :

<b>Ascenseur desservant les appartements des types A et B</b>	
Les deux appartements du rez-de-chaussée, chacun trois/deux	

cent quatrièmes, soit ensemble :	6/204
Les vingt-deux appartements des étages, chacun : neuf/deux cent quatrièmes, soit ensemble :	198/204
	-----
TOTAL :	204/204
<b>Ascenseur desservant les appartements des types C et D</b>	
Les deux appartements du rez-de-chaussée, chacun trois/deux cent quatrièmes, soit ensemble :	6/204
Les vingt-deux appartements des étages, chacun neuf/deux cent quatrièmes, soit ensemble :	198/204
	-----
TOTAL :	204/204
<b>Ascenseur desservant les appartements des types E et F</b>	
Les deux appartements du rez-de-chaussée, chacun trois/deux cent quatrièmes, soit ensemble :	6/204
Les vingt-deux appartements des étages, chacun neuf/deux cent quatrièmes, soit ensemble :	198/204
	-----
TOTAL :	204/204
<b>Ascenseur desservant les appartements des types G, H et J</b>	
Les deux appartements du rez-de-chaussée, du type G et J, trois/trois cent troisièmes, soit ensemble :	6/303
L'appartement du rez-de-chaussée du type H est réservé au concierge	-
Les trente-trois appartements des étages, chacun neuf/trois cent troisièmes, soit ensemble :	297/303
	-----
TOTAL :	303/303

#### Article 40. Chauffage

Le chauffage central fonctionnera par colonne.

La participation des propriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage (c'est-à-dire tous les appartements à l'exclusion des box pour automobiles), tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de chaque colonne de l'immeuble ou qu'ils existeront ultérieurement suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou non, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage, à concurrence de 20% à titre de charge commune, répartissable entre les appartements à l'exclusion de l'appartement du concierge et des box, c'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires des appartements, suivant les indications des compteurs de chauffage qui seront installés.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix par ladite assemblée.

#### Article 41. Eau

La consommation d'eau dans les appartements est répartie suivant les relevés des compteurs privés.

#### Article 42. Impôts

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

#### Article 43. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

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

#### Article 44. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

#### Article 45. Recettes

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

#### Article 46. Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 47. Cession d'un lot

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

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

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

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

##### **b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique**

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de 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 la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert 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 antérieurement à 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 le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

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

##### **c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges**

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°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation;

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la 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.

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

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

#### **d) Arriérés de charges**

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

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

#### Article 48. Fonds de roulement

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclaté par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

#### Article 49. Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale 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 50. Paiement des charges communes

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

#### Article 51. Recouvrement des charges communes

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

#### Article 52. Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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 devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en



assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

#### Commissaire aux comptes

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

## **CHAPITRE VII. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

### Article 53. 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 54. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

### Article 55. Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

### Article 56. Autres réparations ou travaux

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

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

### Article 57. Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements, caves ou box pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes.

Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations et de contrôles urgents, cet accès ne pourra cependant pas être exigé du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> octobre.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées par les règles qui précèdent.

## **CHAPITRE VIII. ASSURANCES**

### Article 58. Risques à assurer

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, suivant les instructions de l'assemblée générale, contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel d'un des occupants contre les autres, de même que le recours des locataires et voisins et la perte des loyers, le tout pour des sommes déterminées par l'assemblée générale.

Il sera souscrit des polices couvrant les risques suivants :

- 1° Risque d'incendie couvrant également le recours contre les voisins, chômage immobilier, toutes explosions ;
- 2° Accidents de travaux (assurance-loi) couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble ;
- 3° Responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés ;
- 4° Responsabilité civile dans le chef des copropriétaires de l'immeuble ;
- 5° Responsabilité civile ascenseur.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions de copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et signer les actes nécessaires.

### Article 59. Expéditions

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police (se trouve sur le site web du syndic).

### Article 60. Primes à charge d'un seul

Si une surprime est due du chef de toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### Article 61. Encaissement

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

### Article 62. Utilisation des fonds

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

- A. Si le sinistre est partiel : le syndic emploiera l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera récupéré par le syndic à la charge de tous les copropriétaires, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction et qui serait responsable du sinistre.

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

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

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

De façon générale, en cas d'insuffisance des indemnités d'assurances pour rétablir l'ensemble de la situation préexistante, les fonds seront destinés par priorité aux travaux de gros œuvre intéressant la stabilité de l'édifice et permettant à chacun de poursuivre ses travaux privatifs et aux travaux intéressant les services communs et les fonctions des parties communes.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, si tous ne désirent pas acquérir, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'immeuble.

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés dans la proportion du droit de propriété de chacun dans les terrains et les choses communes, tel en général qu'il est stipulé plus haut.

#### Article 63. Assurances particulières

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur les polices générales, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuelle.

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, ils en disposeront en pleine liberté.

## **CHAPITRE IX. DIVERS**

### 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 à compter de leur entrée en vigueur.

### Article 65. 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.

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### Article 1. Définition

Il est, en outre, arrêté à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

### 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.

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

### 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 et 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 règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

### Article 4. Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

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

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

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

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

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

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

## **SECTION I. ENTRETIEN**

### Article 5. Ensemble à obtenir

Les travaux de peinture aux façades, tant arrières, que devant et de côté, y compris les châssis, garde-corps, devront être faits par un même artisan et en une seule fois, aux époques fixées par un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Ces travaux constituent des charges communes générales.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utiles, de manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien ; ils devront l'être sans délai en cas de décision de l'assemblée générale sur cet objet.

### Article 6. Ramonage

Les cheminées seront ramonées à frais communs par les soins du syndic, une fois l'an.

## **SECTION II. ASPECT**

### Article 7. Divers

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, ni linges ou autres objets.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.

Il est interdit de sécher du linge aux fenêtres ; cette opération ne peut s'effectuer que sur les terrasses.

Les fenêtres seront garnies de rideaux aux plis verticaux et de teinte allant du blanc à l'écru.

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives et malodorantes.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

L'usage de la radio et de la T.V. sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins.

Aucune antenne privée ne sera tolérée.

L'usage des ascenseurs est réglé par la prudence et la discrétion.

Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants et des fournisseurs et visiteurs à cet égard.

## **SECTION III. ORDRE INTERIEUR**

### Article 8.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires, exception faite des caves.

Le bois et le charbon ou autre matière du même genre, s'il sont utilisés, devront être montés avant 10h00.

#### Article 9. Vestibules – Cours

Les parties communes, notamment les vestibules d'entrée, les escaliers et couloirs devront toujours être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence jamais y être rien accroché, ni déposé.

Il est interdit de déposer sur les cours et terrasses des matières qui peuvent répandre des odeurs.

Le battage des tapis sur les terrasses et non au-dessus de leur garde-corps, ne sera toléré que jusqu'à 10h00.

#### Article 10. Travaux ménagers

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

#### Article 11. Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, à l'exclusion des perroquets.

S'il était avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes ou d'odeurs incommodantes aux terrasses et fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur part.

Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu causer.

#### Article 12. Ascenseurs

Les ascenseurs sont accessibles à tous les occupants de l'immeuble et à leurs visiteurs et fournisseurs.

Ils sont interdits aux enfants de moins de 12 ans, non accompagnés.

### **SECTION IV. MORALITE – TRANQUILLITE**

#### Article 13. Obligations de bienséance

Les copropriétaires, les occupants et autres ayants-droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'ensemble de l'immeuble ne soient à aucun moment troublés par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et visiteurs le cas échéant.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire, aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins.

Ils seront tenu de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu aux présentes, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

#### Article 14. Transmission des obligations

Les baux consentis par les propriétaires privés devront contenir les déclarations par les locataires qu'ils se soumettent à l'obligation d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété et du présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

#### Article 15. Garnis

Il ne pourra être loué de chambre ou d'appartement en garni.

L'infraction à cette règle autorise le syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

#### Article 16. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

#### Article 17. Aménagements – Déménagements

Il est strictement interdit d'utiliser les ascenseurs et les escaliers.

Tout doit être monté de l'extérieur et passé par les fenêtres.

Toute infraction constatée par le concierge ou le syndic donnera lieu au paiement d'une indemnité.

En principe, il incombe aux copropriétaires de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes antérieurement au passage des déménageurs, aux locaux et accessoires communes.

Faute de se conformer à cette obligation, ils pourront être rendus responsables de la situation constatée par le syndic après le passage des déménageurs.

### **SECTION V. DESTINATION DES LOCAUX**

#### Article 18.

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce ou profession d'une nature quelconque et les lieux ne pourront être affectés qu'exclusivement à l'usage d'habitation privée.

#### Article 19. Publicité – Plaques

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur les portes, sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs.

Tout copropriétaire ou occupant pourra apposer sur sa porte palière une plaque de cuivre en bronze, d'une dimension maximum de 21 centimètres sur 28 centimètres et une inscription dans le voyant des sonneries extérieures et dans celui de sa boîte aux lettres.

### **SECTION VI. CONCIERGE**

#### Article 20. Définition

Un concierge est attaché au service commun des occupants.

Il peut être une personne seule ou habiter avec sa famille.

#### Article 21.

Les nettoyages et surveillances divers à exécuter par le concierge seront faits avec régularité et soins.

Ils seront réglés par le syndic auquel les occupants de l'immeuble doivent en principe recourir pour toutes communications à faire au concierge ou le concernant.



#### Article 22. Chauffage

Le concierge assure le fonctionnement du chauffage et tient le syndic au courant du stock de combustibles.

#### Article 23. Appareillages divers

Le concierge est réputé avoir une connaissance suffisante des appareils dont il a la surveillance et l'entretien normal pour assurer un fonctionnement correct et sans accidents graves dus à son fait.

D'autre part, il ne peut intervenir pour une somme supérieure à un montant déterminé en assemblée générale, dans les frais occasionnés par un accident, même si sa responsabilité est établie.

Le syndic fixe lui-même les modalités exactes de surveillance, entretien et service du concierge en vue d'assurer un travail bien organisé et qui satisfasse pleinement les copropriétaires.

#### Article 24.

Dans des circonstances exceptionnelles, le syndic peut demander au concierge des prestations extraordinaires, à titre provisoire, non prévus au présent contrat.

Ils jugeront si ces prestations motivent l'octroi d'une indemnité et détermineront le montant de celle-ci.

#### Article 25. Rétributions

Les prestations diverses du concierge sont rétribuées de la manière à déterminer par l'assemblée des copropriétaires.

Les avantages peuvent être modifiés par décision de cette assemblée.

En principe, la rétribution comprend :

1° un traitement fixé d'un import déterminé par l'assemblée générale ;

2° le logement gratuit ;

3° chauffage central gratuit ;

4° eau froide gratuite ;

5° produit et matériel d'entretien ;

6° indemnités exceptionnelles pour tous travaux supplémentaires.

Le concierge ne peut effectuer de travaux particuliers pour le compte des copropriétaires que de l'accord préalable formel et écrit du syndic.

#### Article 26. Autorité dont il dépend

Le concierge peut tenir compte d'une remarque ou suggestion à lui exprimée par un habitant de l'immeuble.

Cette intervention n'a cependant qu'une valeur consultative.

Toute indication formelle doit passer par le syndic et le concierge ne prendra d'ordre que de celui-ci.

Inversement, c'est au syndic que le concierge s'adressera pour toutes observations, plaintes ou requêtes destinées à l'assemblée des copropriétaires.



**POUR TEXTE COORDONNE,**  
Pour la Sprl PATRICK EVRARD & CO-IMMOBILIER, syndic  
Monsieur Patrick EVRARD, Gérant.