

# ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES “RESIDENCE DES JACINTHES A SCHAERBEEK”

Avenue GUSTAVE LATINIS, n°90-92  
A Bruxelles 1030

(BCE :0836.078.236)

## STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I :     ACTE DE BASE  
TITRE II. :    REGLEMENT DE COPROPRIETE  
TITRE III. :   REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Mise en conformité aux dispositions légales au 27/04/2014

## **TABLE DES MATIERES**

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

#### **CHAPITRE I.- EXPOSE**

1. DESCRIPTION DU BIEN
2. ORIGINE DE PROPRIETE
3. CONDITIONS PARTICULIERES

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

1. DIVISION DE L'IMMEUBLE
2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
3. FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE
4. ATTRIBUTIONS DIVISES DE CERTAINS LOCAUX A USAGE PRIVATIF

#### **CHAPITRE III. DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN.**

1. Sol et sous-sol
2. Gros murs
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
6. Murs (revêtements et enduits)
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
9. Cheminées
10. Toit
11. Façades
12. Escalier et ascenseurs
13. Canalisations - Raccordements généraux
14. Électricité – Télédistribution - Antennes
15. Locaux à usage commun
16. Balcons, cours et terrasses
17. Présomption
18. Parties privatives
19. Murs de clôture
20. Fenêtres
21. Portes palières

#### **CHAPITRE IV. DSPOSITIONS PARTICULIERES**

1. RESERVES DE MITOYENNETE
2. LES PLANS
3. CERTIFICAT DE DOMICILE
4. ELECTION DE DOMICILE

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

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

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

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

#### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

#### **Article 3.- Jouissance des parties privatives**

- a) Principes
- b) Accès au toit
- c) Distribution intérieure des locaux
- d) Travaux dans les lots privatifs
- e) Installations particulières
- f) Emménagements - Déménagements
- g) Inaction d'un copropriétaire
- h) Cheminées

#### **Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives**

- a) Harmonie
- b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes
- c) Terrasses, cours et balcons
- d) Publicité
- e) Location
- f) Animaux
- g) Tuyaux
- h) Emplacements de parkings / Garages

#### **Article 5.- Interdictions**

#### **Article 6.- Transformations**

- a) Modifications des parties communes
- b) Modifications des parties privatives

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**

#### **Article 11.- Servitudes relatives aux travaux**

#### **Article 12.- Nettoyage**

### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

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

#### **Article 14.- Chauffage**

- Article 15.- Eau  
Article 16.- Électricité  
Article 17.- Cages d'escalier et des halls d'entrée  
Article 18.- Entretien immobilier des cages des deux ascenseurs, avec les cabines en toiture  
Article 19.- Entretien immobilier des accès aux garages dans les zones de non-aedificandi.  
Article 20.- Impôts  
Article 21.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire  
Article 22.- Recettes au profit des parties communes  
Article 23.- Modification de la répartition des charges  
Article 24.- Cession d'un lot  
    a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot  
    b) Obligations du notaire  
    c) Obligation à la dette  
    d) Décomptes  
Article 25.- Fonds de roulement  
Article 26.- Fonds de réserve  
Article 27.- Paiement des charges communes  
Article 28.- Recouvrement des charges communes  
Article 29.- Clause de solidarité  
Article 30.- Comptes annuels du syndic

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

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

- Article 31.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise  
Article 32.- Personnalité juridique - Composition  
Article 33.- Dissolution – Liquidation  
    a) Dissolution  
    b) Liquidation  
Article 34.- Patrimoine de l'association des copropriétaires  
Article 35.- Objet  
Article 36.- Solidarité divise des copropriétaires  
Article 37.- Actions en justice - Frais

### **Section 2.- Assemblées générales de tous les copropriétaires**

- Article 38.- Pouvoirs  
Article 39.- Composition  
Article 40.- Procurations  
Article 41.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire  
Article 42.- Convocations  
    a) Principes  
    b) Délais  
    c) Adresse de convocation  
    d) Syndic et syndic provisoire  
    e) Consultation  
Article 43.- Ordre du jour  
Article 44.- Constitution de l'assemblée

**Article 45.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

**Article 46.- Délibérations**

- a) Droit de vote
- b) Quorum de présence - Deuxième assemblée
- c) Règles de majorité
- d) Considérations pratiques
- e) Procès-verbaux - Consultation

**Article 47.- Actions en justice**

- a) Par l'association des copropriétaires
- b) Par un copropriétaire
- c) Par un occupant

**Article 48.- Opposabilité - Information.**

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

**Article 49.- Nomination**

**Article 50.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

**Article 51.- Publicité**

**Article 52.- Responsabilité - Délégation**

**Article 53.- Pouvoirs**

**Article 54 - Rémunération**

**Article 55 - Démission – Fin de sa mission**

#### **CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE**

**Article 56.- Conseil de copropriété**

#### **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES – RESPONSABILITES – DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

**Article 57 - Généralités**

**Article 58.- Types d'assurances**

**Article 59.- Biens et capitaux à assurer**

**Article 60.- Assurances complémentaires**

**Article 61.- Primes et surprimes**

**Article 62.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

**Article 63.- Franchises**

**Article 64.- Sinistres - Procédures et indemnités**

**Article 65.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

#### **CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES**

**Article 66.- Renvoi au Code civil**

**Article 67.- Langues**

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

**Article 1.- Définition**

**Article 2.- Modifications**

**Article 3.- Opposabilité**

**Article 4.- Tranquillité**

**Article 5.- Terrasses**

**Article 6.- Conseils et recommandations**

- a) Sanitaires
- b) Instructions en cas d'incendie
- c) Locaux vide-ordures
- d) Fermetures des portes de l'immeuble
- e) Enlèvement des neiges ou sablage des trottoirs
- f) Caves
- g) Toiture
- h) Clefs
- i) Ascenseur
- j) Concierge

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-DEUX  
LE DIX DECEMBRE

Devant Maître Robert DE COSTER, notaire de résidence à Schaerbeek.

**A COMPARU :**

1. Monsieur Germain Franciscus VAN BELLE, commerçant, né à Pollinkhove le vingt-deux décembre mil neuf cent vingt et son épouse qu'il assiste et autorise dame Maria Octavia CALUWAERTS, sans profession, née à Tildonck, le vingt-cinq septembre mil neuf cent vingt-et-un demeurant à Schaerbeek, rue Pavillon, 86.

« Epoux mariés sous le régime de la communauté légale de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître CUVELIER, notaire à Wespelaer en date du vingt-huit mai mil neuf cent quarante-deux. »

2. Monsieur Marcel Gaston VAN BELLE, sans profession, né à Marquette le quatre avril mil neuf cent et dix, veuf non remarié de dame Martha DE CLERCQ, domicilié à Schaerbeek, rue Waelhem, numéro 120.

**TITRE I.- ACTE DE BASE**

**CHAPITRE I.- EXPOSE**

**1. DESCRIPTION DU BIEN**

Lesquels comparants préalablement au statut immobilier faisant l'objet du présent acte nous ont exposé ce qui suit :

1. Monsieur et Madame Germain VAN BELLE-CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE sont propriétaires d'un terrain à bâtir sis à Schaerbeek, à l'angle de l'avenue Latinis et d'une avenue projetée, ayant à front de l'avenue projetée une façade de douze mètres cinquante-cinq centimètres, un arrondi à l'angle des deux avenues de dix-neuf mètres environ et une façade à front de l'avenue Latinis de vingt-quatre mètres quatre-vingt quatre centimètres contenant en superficie suivant titres et précédents mesurage, sept ares trente-cinq centiares soixante-huit dixmillièmes, paraissant cadastré ou l'avoir été troisième division, section B, partie des numéros 162m/2, 161/G tenant ou ayant tenu à l'avenue Latinis, à l'assiette de l'avenue projetée appartenant à Monsieur et Madame Joannes CLOETENS, à madame Jourda DE VAUX veuve DE RIVERIEULX DE VARAX et Madame Flament BRADFER.

**2. ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien pré-décrit appartient aux époux Germain VAN BELLE-CALUWAERTS pour cinq cent quarante et un demi/millièmes, et à Monsieur Marcel VAN BELLE pour quatre cent cinquante neuf et un demi/millièmes, soit ensemble mille/millièmes pour l'avoir acquis :

a) Partie de quatre ares huit centiares, soixante huit dixmillièmes de Monsieur Joannes Baptiste CLOETENS, boucher, et son épouse dame Marie Louise JAPPENS, sans profession, à Evere, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné en date du six novembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Les époux CLOETENS-JAPPENS étaient propriétaires du bien :

-Partie pour l'avoir acquise de dame Germaine Marie François Ghislaine Jourda DE VAUX, veuve de Monsieur Pierre, comte DE RIVERIEULX DE VARAX à Chambelly par Marcigny-France- aux termes d'un acte d'échange du ministère des notaires André SCHEYVEN à Bruxelles et Robert DE COSTER, soussigné, et date du six novembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré, et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

-Partie pour l'avoir acquise sous plus grande superficie de :

1° Dame Yvonne Jeanne STURBELLE, sans profession, veuve de Monsieur Léo Zéphirin Joseph Maurice DUFOUR à Uccle.

2° Monsieur Georges Auguste Victor Gilles DUFOUR, ingénieur à Berchem.

3° Mademoiselle Susanne Rosina Maria DUFOUR, employée, à Wilrijk.

4° Dame Lucie Marguerite Jeanne DUFOUR, sans profession, veuve de Monsieur Fernand BOGAERTS, à Berlin aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Jean MATTHYS à Bruxelles, et Maurice HENDRICK à Schaerbeek, en date du quatre novembre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 4.478 numéro 16.

A l'origine le bien appartenait en indivision à Dame Fernand BOGAERTS-DUFOUR, prénommée et Monsieur Léo Zéphirin Joseph Maurice DUFOUR, ingénieur à Ixelles, pour l'avoir acquis par acte du notaire SWOLFS à Laeken le vingt-cinq avril mil neuf cent treize, transcrit au bureau des hypothèques non divisé de Bruxelles, le sept mai suivant, volume 12.502 numéro 1.

Monsieur Léo Zéphirin Joseph DUFOUR prénommé, époux de dame Yvonne Jeanne STURBELLE avec laquelle il était marié sous un régime de séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître DU BOCCAGE, notaire à Bruxelles, en date du vingt-et-un octobre mil huit cent nonante-huit, est décédé à Uccle, le douze novembre mil neuf cent cinquante, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants prénommés sub2,3 et 4.

Suivant son testament reçu par le notaire PROSPER DELZAERT à Schaerbeek, en date du vingt-quatre octobre mil neuf cent trente-cinq, enregistré, Monsieur Léo DUFOUR a institué pour légataires universelles, ses deux enfants Suzanne et Lucie DUFOUR et a légué l'usufruit à son épouse, dame Yvonne STURBELLE.

b) Partie de trois ares vingt-sept centiares de dame Jourda DE VAUX prénommée aux termes d'un acte de vente du ministère du notaire soussigné et du notaire André SCHEYVEN, à Bruxelles, en date du six novembre mil neuf cent soixante-deux, enregistré et transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles.

Madame Jourda DE VAUX était propriétaire d'un bien vendu par elle ainsi que de la parcelle cédée à titre d'échange aux époux CLOETENS pour lui avoir été attribués sous plus grande contenance aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Hubert SCHEYVEN, notaire à Bruxelles, en date du trente-et-un juillet mil neuf cent trente-cinq, transcrit au troisième



bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt septembre suivant, volume 2.509 numéro 1, partage intervenu entre elle et :

1. Monsieur Charles Noel Marie Victor Ghislain Comte Jourda DE VAUX à Bruxelles.
  2. Dame Hélène Lucie Marie Ghislain Jourda DE VAUX, sans profession, épouse de Monsieur Alphonse DE PAUW à Ixelles.
  3. Dame Marie Noëlle Octavis Renée Louise Ghislaine Jourda DE VAUX, épouse de Monsieur David Victor Kelly à Londres.
  4. Mademoiselle Louise Marguerite Marie Berthe Ghislaine Jourda DE VAUX à Bruxelles
  5. Dame Renée Marie Louise Joseph Ghislaine DE RIVERIEULX de VARAX, sans profession, épouse de Monsieur Stanislas Marie Joseph Marquis DE CHANTE MERLE DE VILLETTE à Chambelly (France) et
  6. Monsieur Joseph Alfred Maurice Marie Ghislain DE PAUW, étudiant à Ixelles.
- Les copartageants prénommés en étaient propriétaires depuis mil neuf cent trente-et-un.

### 3. CONDITION PARTICULIERES

L'acte de vente précité par Monsieur et Madame CLOETENS aux consorts VAN BELLE contient les conditions particulières ci-après littéralement reproduites :

«5. Le terrain vendu est grevé le long de l'avenue d'une servitude de non aedificandi pour l'établissement des jardinets sur une largeur de cinq mètres.

Il est donné à connaître aux acquéreurs que la commune de Schaerbeek, prévoit la création d'une nouvelle avenue formant le prolongement de l'avenue des Jacinthes existante et qui entrainera l'expropriation d'une partie du terrain présentement vendu.

*De kopers zullen ten alle tijde voor zich en hun rechthebbenden toegang hebben aan de bij deze akte aangekochte grond, langs de grond die aan de verkopers blijft toebehoren, en dit met alle voeltuigen mits een jaarlijkse vergoeding van vijf frank tot op de dag van de onteigening door de gemeente. »*

L'acte de vente précité par Madame Jourda DE VAUX aux consorts VAN BELLE contient les conditions particulières ci-après littéralement reproduites :

« 1. De achteruitbouwstrook langsheen de Gustave Latinislaan zal aangelegd worden als voorhofje.

2. De waterpas van de hof van het goed aangekocht bij huidige akte zal op de zelfde hoogte moeten aangelegd worden als deze van het goed nummer 88 van de Gustave Latinislaan.

3. De koper zullen binnen de vier jaar vanaf de datum van huidige akte op voorenbeschreven goed een gebouw moeten oprichten met ten minste een verdiep.

4. Het is aan de verkopers en aan hun rechthebbenden verboden op de hiervoren beschreven grond en in de gebouwen die er zullen opgericht worden, een handel of nijverheid in te richten of uit te baten, die hinderlijk, gevaarlijk of ongezond zou zijn voor de geburen, namelijk geen enkel stapelplaats, magazijn of verkoopplaats van steen, kolen, kalk, likeuren voortkomende op de tabel van rangschikking vastgehecht aan het Koninklijk Besluit van negen en twintig Januari achttienhonderd drieën zestig en in de besluiten die dit gewijzigd hebben op de politie der gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke instellingen.

*Al de kosten voor de nog uit te voeren, wegenis stoepen, borduren en aansluitingen hoegenaamd zullen ten laste van de kopers vallen vanaf heder. »*

Les acquéreurs des locaux privatifs dans l'immeuble à construire, objet des présentes, seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations qui résultent pour les consorts VAN BELLE des conditions particulières précitées.

Toutefois, les conjoints VAN BELLE supporteront seuls, et sans que les acquéreurs des locaux privatifs dans l'immeuble à construire objet des présentes, aient à les payer, tous les frais de la première installation de voirie, égouts, bordure, trottoir, canalisations de l'eau, du gaz et de l'électricité, et raccordements tant à front de l'avenue Latinis que l'avenue nouvelle à créer, qui pourraient être exigibles actuellement ou le deviendraient dans la suite.

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

### **1. DIVISION DE L'IMMEUBLE**

Les époux VAN BELLE-CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE érigent sur le terrain pré-décrit un immeuble à appartements multiples élevé de quatre niveaux d'appartements sur rez-de-chaussée et comportant outre les parties communes, seize appartements, seize caves et neuf garages à usage privatif

L'autorisation de bâtir a été accordée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek en date du cinq octobre mil neuf cent soixante-deux dont une expédition conforme demeurera ci-annexée.

### **2. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

Le bâtiment comprend deux blocs.

Le bloc 1 est situé à front de l'avenue projetée et à l'angle de l'avenue Latinis, à droite lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue Latinis.

Le bloc 2 est situé à front de l'avenue Latinis, à gauche lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue Latinis.

Niveau du rez-de-chaussée et de l'entrée :

#### **A. Les parties communes**

##### **a) Extérieurs :**

En face à rue : Les zones de recul comprenant les jardinets, les accès aux deux entrées, les accès aux neuf garages, et une citerne à mazout.

En façade postérieure : La cour

##### **b) A l'intérieur :**

Le hall d'entrée des appartements, du bloc 1 ; situé à front de l'avenue de Latinis à droite lorsqu'on regarde la cave de la chaufferie comprenant une chaudière avec brûleur de mazout ; la cave des compteurs du bloc 1, le dégagement vers l'ascenseur et la cage d'escalier vers les étages, dégagement vers les caves du bloc 1, l'accès au vide-poubelles et le local vide-poubelles du bloc 1, la cave réservée à la concierge avec armoire.

Le hall d'entrée des appartements du bloc 2, situé à front de l'avenue Latinis à gauche lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue, le dégagement vers l'ascenseur et la cage de l'escalier vers les étages, le dégagement vers les caves du bloc 2, la cave pour les poubelles du bloc 2, la cave contenant les compteurs du bloc 2, le dégagement d'accès à la conciergerie, la conciergerie comprenant dégagement, living, cuisine, salle de

**Commentaire [TT1]:** VERIFIER SI EXISTE TOUJOURS

bains et chambre.

#### B. Les parties privatives

Les quatre garages numérotés de un à quatre à front de l'avenue nouvelle à créer, les huit caves du bloc 1 numérotées de un à huit, les cinq garages numérotés de cinq à neuf à front de l'avenue Latinis, les huit caves du bloc 2 numérotées de un à huit.

Les garages numéros un, trois, cinq, sept et neuf, les caves numéros un trois, cinq et sept du bloc 1 et les caves numéros un, trois, cinq et sept du bloc 2 sont teintés en rose, les garages numéros deux, quatre, six et huit, les caves numéros deux, quatre, six et huit du bloc 2. Ils sont teintés en vert au plan dont question ci-après.

#### Premier étage :

##### A. Les parties communes

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur et le palier donnant accès aux deux appartements du premier étage du bloc 1.

La cage d'escalier, la cage d'ascenseur et le palier donnant accès aux deux appartements du premier étage du bloc 2.

##### B. Les parties privatives

1. L'appartement du bloc 1, type numéro un, situé à front de l'avenue nouvelle projetée, à droite lorsqu'on regarde la façade principale à partir de l'angle de l'avenue Latinis et de la dite avenue projetée, teinté en rose au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, grand living à l'angle de l'avenue projetée et de l'avenue Latinis, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, hall de nuit, trois chambres dont deux vers l'avenue nouvelle et une vers cour avec terrasse, armoire sur terrasse et vide-poubelles salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet.

2. L'appartement du bloc 1, type numéro deux, situé à front de l'avenue Latinis (à gauche par rapport à l'appartement type un, lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'angle de l'avenue au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, grand Living à l'angle de l'avenue Latinis et de l'avenue projetée, cuisine avec évier et égouttoir, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, hall de nuit avec armoire, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, deux chambres vers cour dont une avec terrasse et vide-poubelles.

3. L'appartement du bloc 2, type numéro trois, situé à front de l'avenue Latinis, (à gauche par rapport à l'appartement type numéro deux lorsqu'on regarde la façade principale de l'immeuble à partir de l'avenue Latinis) teinté en rose au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée, vestiaire et water-closet, grand living, cuisine avec évier, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, vide-poubelles, hall de nuit, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, deux chambres vers cour dont une avec terrasse et armoire sur cette terrasse.

4° L'appartement du bloc 2, type numéro quatre, situé à front de l'avenue Latinis, à l'extrême gauche, lorsqu'on regarde la façade principale à partir de l'avenue teinté en vert au plan dont question ci-après, comportant :

Hall d'entrée avec vestiaire et water-closet, grand living, cuisine avec évier, armoire sous évier et armoire au-dessus de l'évier, hall de nuit avec armoire, vide-poubelles, salle de bains comprenant baignoire, lavabo et bidet, deux chambres vers cour, dont une avec terrasse et armoire.

Deuxième étage :

Description identique à celle du premier étage.

Troisième étage :

Description identique à celle du premier étage.

Quatrième étage :

Description identique à celle du premier étage.

Toiture en terrasse :

A. Les parties communes

Les cabines des deux ascenseurs et leur machinerie, les souches de cheminées et des gaines de ventilation, la terrasse accessible par une échelle mobile à partir de la cage d'escalier du bloc1.

B. Les parties privatives

Une terrasse à usage privatif réserve uniquement à l'occupant de l'appartement du bloc1, type numéro un du quatrième étage, telle que la surface privative de cette terrasse est figurée par projection sous teinte carmin au plan de l'étage type, lequel plan demeurera ci annexé.

Cette terrasse pourra être aménagée en solarium privatif par l'occupant de l'appartement de type un, du quatrième étage, à ses frais exclusifs.

3. FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES  
AFFERENTES A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. L'appartement type numéro un, du bloc un au premier étage ; septante-deux/millièmes : 72/1000
2. L'appartement type numéro deux, du bloc un au premier étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1000
3. L'appartement type numéro trois, du bloc deux au premier étage : cinquante/millièmes : 50/1000
4. L'appartement type numéro quatre, du bloc deux au premier étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1000
5. L'appartement type numéro un, du bloc un au second étage: septante-deux /millièmes : 72/1000
6. L'appartement type numéro deux, du bloc un au second étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1000
7. L'appartement type numéro trois, du bloc deux au second étage : cinquante/millièmes : 50/1000
8. L'appartement type numéro quatre, du bloc deux au second étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1000
9. L'appartement type numéro un du bloc un, au troisième étage : septante-deux /millièmes : 72/1000
10. L'appartement type numéro deux, du bloc un au troisième étage : cinquante-quatre/millièmes : 54/1000
11. L'appartement type numéro trois, du bloc deux au troisième étage : cinquante/millièmes : 50/1000

- |  |         |
|--|---------|
| 12. L'appartement type numéro quatre, du bloc deux au troisième étage : cinquante-quatre/millièmes : | 54/1000 |
| 13. L'appartement type numéro un, du bloc un au quatrième étage : septante-deux/millièmes :          | 72/1000 |
| 14. L'appartement type numéro deux, du bloc un au quatrième étage : cinquante-quatre/millièmes :     | 54/1000 |
| 15. L'appartement type numéro trois, du bloc deux au quatrième étage : cinquante/millièmes :         | 50/1000 |
| 16. L'appartement type numéro quatre, du bloc deux au quatrième étage : cinquante-quatre/millièmes : | 54/1000 |
| 17. Le garage numéro un : huit/millièmes :   | 8/1000  |
| 18. Le garage numéro deux : neuf/millièmes :   | 9/1000  |
| 19. Le garage numéro trois : huit/millièmes :  | 8/1000  |
| 20. Le garage numéro quatre : neuf/millièmes :   | 9/1000  |
| 21. Le garage numéro cinq : neuf/millièmes :   | 9/1000  |
| 22. Le garage numéro six : neuf/millièmes :  | 9/1000  |
| 23. Le garage numéro sept : neuf/millièmes :   | 9/1000  |
| 24. Le garage numéro huit : neuf/millièmes :   | 9/1000  |
| 25. Le garage numéro neuf : dix /millièmes :   | 10/1000 |

Ensemble : mille/millièmes : **1.000/1.000**

Les terrasses de l'immeuble y compris la terrasse privative sur la toiture et les caves n'interviennent pour aucune quotité dans les parties communes ; la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses et les caves qui en sont une dépendance.

La propriété des parties communes appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Chaque appartement et les neuf garages comprendront le nombre de millièmes indiqué au tableau précédent.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

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

Toutefois :

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

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité

absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

#### 4. ATTRIBUTIONS (ORIGINAIRES) DIVISES DE CERTAINS LOCAUX À USAGE PRIVATIF

Les comparants à l'Acte de Base originaire, se sont déclarés parfaitement d'accord pour que les locaux à usage privatif à construire, ci-après décrits, soient attribués en propriété privative et exclusive à Monsieur et Madame Germain VAN BELLE-CALUWAERTS, savoir :

1. L'appartement type numéro un, du bloc 1, au quatrième étage, auquel sont affectés septante-deux/millièmes des parties communes, y compris le terrain : 72/1000.
2. Le garage numéro cinq auquel sont affectés neuf/millièmes : 9/1000.
3. La cave numéro quatre du bloc 1, à laquelle n'est affecté aucune quotité des parties privatives.
4. La partie de terrasse privée en toiture attribuée à l'appartement pré-décrit, à laquelle n'est affectée aucune quotité dans les parties communes.

Ensemble : quatre-vingt-un/millièmes : 81/1000.

Tous les autres locaux à usage privatif rien excepté ni réservé avec les neuf cent dix-neuf/millièmes des parties communes y attachés seront la propriété de Monsieur et Madame Germain VAN BELLE-CALUWAERTS pour moitié indivise et de Monsieur Marcel VAN BELLE pour l'autre moitié indivise.

### CHAPITRE III. DESCRIPTION DES ELEMENTS AFFECTES A L'USAGE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX. DETERMINATION DE LEUR CARACTERE PRIVATIF OU COMMUN.

Il convient de préciser ce qui suit :

#### 1. Sol et sous-sol

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.

#### 2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

#### 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.

#### 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.

#### 5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

#### 6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont

privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.

#### 7. Plafonds et planchers - Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

#### 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

#### 9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

#### 10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

#### 11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### 12. Escalier et ascenseurs

L'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

Les ascenseurs et leurs accessoires, les deux cabines de la machinerie des deux ascenseurs avec leur plate-forme sont communs.

#### 13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

#### 14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les hall, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le local destiné aux compteurs, le local poubelle, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux

divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

#### 15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes, les zones de recul comprenant les jardins, les accès aux deux entrées, les accès aux neuf garages, le hall d'entrée des appartements, du bloc 1, la cave de la chaufferie comprenant une chaudière avec brûleur de mazout ; la cave des compteurs du bloc 1, le dégagement vers l'ascenseur et la cage d'escalier vers les étages, dégagement vers les caves du bloc 1, l'accès au vide-poubelles et le local vide-poubelles du bloc 1, la cave réservée à la conciergerie avec armoire.

Le hall d'entrée des appartements du bloc 2, le dégagement vers l'ascenseur et la cage de l'escalier vers les étages, le dégagement vers les caves du bloc 2, la cave pour les poubelles du bloc 2, la cave contenant les compteurs du bloc 2, le dégagement d'accès à la conciergerie, la conciergerie comprenant dégagement, living, cuisine, salle de bains et le hall d'entrée, la cage d'escalier, la cage de l'ascenseur et l'ascenseur, les dégagements et couloirs. Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### 16. Balcons, cours et terrasses

Les balcons, cours et terrasses ainsi que leurs accessoires (balustrades, gardes corps) mais sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs ;

En ce qui concerne les terrasses, cours et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite terrasse ou cour.

#### 17. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

#### 18. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures (dont les portes des caves et des garages), toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

#### 19. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

#### 20. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres les volets et persiennes sont



des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 21. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

### **CHAPITRE IV. DSPOSITIONS PARTICULIERES**

#### 1. RESERVES DE MITOYENNETE

Les époux VAN BELLE-CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE se réserve à titre personnel, et réel pour autant que la loi le permette, la mitoyenneté supérieure et sa contre-valeur des murs pignons et des autres murs mitoyens et de clôture dans toute leur hauteur et aussi leur largeur, à édifier à cheval sur les limites séparées, le terrain partie commune des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux époux VAN BELLE-CALUWAERTS et à Monsieur Marcel VAN BELLE de toucher à leur profit l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains et qui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les consorts VAN BELLE prénommés ont le droit de procéder seuls, au mesurage et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance.

Cette réserve de droit réel mitoyenneté ne peut engendrer pour les époux VAN BELLE-CALUWAERTS et Monsieur Marcel VAN BELLE ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la construction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages et intérêts.

#### 2. LES PLANS

Les consorts VAN BELLE susdits déclarent en vue d'opérations juridiques diverses vouloir diviser l'immeuble en seize appartements, neuf garages et seize caves devant constituer une propriété distincte avec comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette copropriété.

A cet effet, il a été dressé à la demande des époux VAN BELLE-CALUWAERTS et de Monsieur Marcel VAN BELLE par les soins des architectes Gui et Yves ROUSSEAU, domiciliés à Forest, avenue Maréchal Joffre, numéro 107, les plans de l'immeuble qui ont été signés ne varietur par les comparants et nous Notaire demeureront ci-annexés.

Ces plans comprennent :

- Le plan du rez-de-chaussée.
- Le plan des étages types étant les premier, deuxième, troisième et quatrième étages.
- Les plans des façades de l'immeuble
- Le plan des coupes de l'immeuble.

Un plan de l'étage type reproduisant la projection de l'implantation de la terrasse

privative réservée sur la toiture, à l'occupant de l'appartement type numéro un du quatrième étage.

Les parties privatives de l'immeuble sont figurées aux plans mentionnés ci-dessus sous teinte rose ou verte ainsi qu'il a été dit précédemment.

Les parties communes ne sont en principe pas teintées à l'exception de la conciergerie qui figure sous teinte bistre et de certaines parties des gros murs.

### 3. CERTIFICAT DE DOMICILE

Le notaire soussigné certifie au vu des documents officiels de l'état-civil, l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des comparants.

### 4. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure respective sus-indiqué.

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

### **CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL**

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

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et 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 renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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.- DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### **Article 2.- Destination des lots privatifs**

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base. Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements et garages, ceux-ci sont affectés à l'usage d'habitation bourgeoise, sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

### **Article 3.- Jouissance des parties privatives**

#### **a) Principes**

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts de voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

Si la télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

Il ne pourra être placé sur la toiture de l'immeuble qu'une seule antenne collective de radio ou de télévision. Les frais de placement seront supportés par les propriétaires qui en demandent le placement. Les autres copropriétaires peuvent ultérieurement se servir de cette antenne à condition d'intervenir pour leur quote-part dans les frais de placement. Les frais d'entretien et de remplacement de l'antenne seront supportés par les copropriétaires des appartements qui sont reliés à l'antenne.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est interdit de faire usage de l'ascenseur ou de la cage d'escalier pour les emménagements et déménagements sauf autorisation spéciale du syndic et moyennant une redevance à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du

propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

h) Cheminées

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées privatives de leurs appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, mais au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.

Ce travail de ramonage sera effectué à la diligence du syndic, mais sur frais de chaque intéressé.

**Commentaire [TT2]:** FAUT-IL MAINTENIR CE TYPE DE CLAUSE ???

**Article 4.- Limites de la jouissance des parties privatives**

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes.

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses, cours et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses, cours et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir cette terrasse, cour ou balcon.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est rappelé que les balustrades, les séparations, l'étanchéité, la chape (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades. Fait toutefois exception le revêtement supérieur (surface de foulée) qui constitue une partie privative dont l'entretien et la réparation est à charge du propriétaire ayant la jouissance de ladite terrasse ou cour.

Toutefois, chaque réparation, entretien ou renouvellement des parties communes des terrasses, cours et balcons nécessitant démolition du revêtement du sol de ces terrasses, cours et balcons (lequel revêtement est une partie privative) entraîne à charge de la copropriété, la remise en place ou le renouvellement du revêtement de ces terrasses, cours et balcons.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dits terrasses, cours et balcons qui seraient causés par leur fait ou par le fait de l'occupant de leur appartement.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le

syndic aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du propriétaire défaillant les travaux de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède et dont la non-exécution serait de nature à porter atteinte au bon état des parties communes.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dits terrasses, cours et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux de réparation et de renouvellement éventuels.

#### d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### e) Location

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

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

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

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

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

#### f) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par

l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

g) Tuyaux

Il est strictement défendu, d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords en gaz devront être en tuyaux rigides.

h) Emplacements de parking/Garages

Les emplacements pour voitures peuvent être vendus ou loués soit à des occupants de l'immeuble, locataires ou propriétaires, soit à des tiers.

Sauf autorisation du syndic, les occupants des emplacements de parking, ne peuvent :

- 1- Affecter leurs dits emplacements à aucune quelconque destination autre que celle prévue au présent règlement de copropriété.
- 2- De façon générale, faire aucune publicité quelconque à l'exception de l'apposition de placards annonçant la mise en location ou vente de l'emplacement.
- 3- Procéder dans leur emplacement à aucune exposition ou vente publique de véhicules.

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et six heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 5.- Interdictions**

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

**Article 6.- Transformations**

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

#### **b) Modifications des parties privatives**

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Le copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, ou de deux lots privatifs l'un à côté de l'autre, peut les réunir en un seul lot privatif. En ce cas, les quotes-parts dans les choses et dépenses communes afférentes aux deux lots privatifs sont cumulées.

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

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

### **CHAPITRE III.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN**

#### **Article 7.- Généralités**

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

#### **Article 8.- Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes
- réparations non urgentes

#### **Article 9.- Réparations urgentes**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

#### **Article 10.- Réparations ou travaux non urgents**



Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. 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 11.- Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic. Sauf cas d'urgence, le syndic avertira le copropriétaire ou l'occupant au moins quarante-huit heures avant que l'accès ne soit requis.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

#### **Article 12.- Nettoyage**

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

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties

communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, dégagements vers le sous-sol, le local « compteurs », le local à tank à mazout, le local chaudière, le local à poubelles.

#### **CHAPITRE IV.- CHARGES COMMUNES**

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

Chacun des copropriétaires contribuera selon sa quote-part dans les parties communes, aux dépenses de conservation, de réparation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes. Sont ainsi considérées comme **charges communes**:

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, celles d'entretien et la réparation des parties communes, 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, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

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 ;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

f) les indemnités dues par la copropriété ; La responsabilité pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

g) 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. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

##### **Article 14.- Chauffage**

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central, est obligatoire pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage. Les garages n'étant pas chauffés, des quotités spéciales ont de ce fait été prévues pour la répartition des frais occasionnés par le fonctionnement du chauffage central. Les charges communes incluent également les frais de chauffage des parties communes.

Ces charges se répartissent suivant des quotités spéciales:

a) A concurrence de vingt pour cent de façon forfaitaire proportionnellement au tableau ci-dessous :

-Appartement numéro un du premier étage : septante-huit/millièmes :	78/1.000
-Appartement numéro deux du premier étage : cinquante-huit/millièmes :	58/1.000
-Appartement numéro trois du premier étage : cinquante-cinq/millièmes :	55/1.000
-Appartement numéro quatre du premier étage : cinquante-neuf/millièmes :	59/1.000
-Appartement numéro un du deuxième étage : septante-huit/millièmes :	78/1.000

-Appartement numéro deux du deuxième étage : cinquante-huit/millièmes :	58/1.000
-Appartement numéro trois du deuxième étage : cinquante-cinq/millièmes :	55/1.000
-Appartement numéro quatre du deuxième étage : cinquante-neuf/millièmes :	59/1.000
-Appartement numéro un du troisième étage : septante-huit/millièmes :	78/1.000
-Appartement numéro deux du troisième étage : cinquante-huit/millièmes :	58/1.000
-Appartement numéro trois du troisième étage : cinquante-cinq/millièmes :	55/1.000
-Appartement numéro quatre du troisième étage : cinquante-neuf/millièmes :	59/1.000
-Appartement numéro un du quatrième étage : septante-huit/millièmes :	78/1.000
-Appartement numéro deux du quatrième étage : cinquante-huit/millièmes :	58/1.000
-Appartement numéro trois du quatrième étage : cinquante-cinq/millièmes :	55/1.000
-Appartement numéro quatre du quatrième étage : cinquante-neuf/millièmes :	59/1.000
<b>Ensemble : mille/ millièmes :</b>	<b>1000/1.000</b>

- b) A concurrence de quatre vingt pour cent proportionnellement à la consommation de chacun, telle qu'elle résultera des calorimètres placés sur chaque radiateur, les surfaces de chauffe étant uniformisées forfaitairement sur base du second étage pris comme étage type.

Les charges de l'entretien immobilier de la chaufferie, l'entretien, la réparation et le renouvellement de l'installation de chauffage-central ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter, se répartissent suivant les quotités établies ci-dessus.

Les dépenses relatives aux frais d'exploitation pour l'eau chaude sont réparties au prorata de la quantité d'eau chaude utilisée, laquelle est enregistrée par compteurs.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des trois/quarts 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 la dite assemblée

Le chauffage fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale à la simple majorité des voix. De toute façon la période de chauffe est fixée du quinze septembre au quinze mai de l'année suivante. En dehors de cette période, si la température extérieure est à l'Observatoire d'Uccle, à onze heures du matin, inférieure à quinze degrés centigrades et si la majorité des propriétaires le demande, le chauffage devra également fonctionner. Comme dit ci-avant, la participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les copropriétaires.

#### **Article 15.- Eau**

Chaque lot privatif, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 16.- Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

#### **Article 17.- Cages d'escalier et des halls d'entrée**

Les charges d'entretien, les réparations et restaurations des cages d'escalier et des halls d'entrée se répartissent suivant des quotités spéciales :

##### Bloc 1 :

-Appartement numéro un du premier étage : cent quarante-quatre/millièmes :	144/1.000
-Appartement numéro deux du premier étage : cent et six/millièmes :	106/1.000
-Appartement numéro un au deuxième étage : cent quarante-quatre/millièmes :	144/1.000
-Appartement numéro deux au deuxième étage : cent et six/millièmes :	106/1.000
-Appartement numéro un au troisième étage : cent quarante-quatre/millièmes :	144/1.000
-Appartement numéro deux au troisième étage : cent et six/millièmes :	106/1.000
-Appartement numéro un au quatrième étage : cent quarante-quatre/millièmes :	144/1.000
-Appartement numéro deux au quatrième étage : cent et six/millièmes :	106/1.000
<b>Ensemble :</b> mille/millièmes :	<b>1000/1.000</b>

##### Bloc 2 :

-Appartement numéro trois du premier étage : cent vingt-et-un/millièmes:	121/1.000
-Appartement numéro quatre du premier étage : cent vingt-neuf/millièmes:	129/1.000
-Appartement numéro trois du deuxième étage : cent vingt-et-un/millièmes:	121/1.000
-Appartement numéro quatre du deuxième étage : cent vingt-neuf/millièmes:	129/1.000
-Appartement numéro trois du troisième étage : cent vingt-et-un/millièmes:	121/1.000
-Appartement numéro quatre du troisième étage : cent vingt-neuf/millièmes:	129/1.000
-Appartement numéro trois du quatrième étage : cent vingt-et-un/millièmes:	121/1.000
-Appartement numéro quatre du quatrième étage : cent vingt-neuf/millièmes:	129/1.000
<b>Ensemble :</b> mille/ millièmes :	<b>1000/1.000</b>

#### **Article 18.-Entretien immobilier des cages des deux ascenseurs, avec les cabines en toiture**

Les quotités de base étant fixées proportionnellement aux superficies privatives, il n'est pas possible de les utiliser pour la répartition des charges résultant de l'utilisation des deux ascenseurs. Une répartition devra donc être établie en fonction de la densité probable d'utilisation et de l'étage en situation de l'appartement.

Ainsi, pour l'entretien immobilier des cages des deux ascenseurs, avec les cabines en toiture, sauf la couverture de ces cabines faisant partie de la couverture générale du bâtiment, la réparation et renouvellement des ascenseurs avec leurs portes, cabine mobile, câbles et toute leur machinerie, accessoire et l'installations électriques, mais non la peinture des portes, cette peinture faisant partie de l'entretien de chaque cage d'escalier, les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location de compteur) ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs, les charges se répartissent comme suit pour chaque ascenseur :

##### Bloc 1 :

-Appartement type numéro un du premier étage : cent dix /millièmes :	110/1.000
-Appartement type numéro deux du premier étage : nonante/millièmes :	90/1.000
-Appartement type numéro un au deuxième étage : cent trente-cinq/millièmes :	135/1.000
-Appartement type numéro deux au deuxième étage : cent quinze /millièmes :	115/1.000
-Appartement type numéro un au troisième étage : cent quarante-cinq/millièmes:	145/1.000
-Appartement type numéro deux au troisième étage : cent vingt-cinq/millièmes :	125/1.000
-Appartement type numéro un au quatrième étage : cent cinquante /millièmes :	150/1.000

-Appartement type numéro deux au quatrième étage : cent trente /millièmes : 130/1.000  
Ensemble : mille/millièmes : 1000/1.000

Bloc 2 :

-Appartement type numéro trois du premier étage : cent/millièmes : 100/1.000  
-Appartement type numéro quatre du premier étage : cent/millièmes : 100/1.000  
-Appartement type numéro trois du deuxième étage : cent vingt-cinq/millièmes : 125/1.000  
-Appartement numéro quatre du deuxième étage : cent vingt-cinq/millièmes: 125/1.000  
- Appartement type numéro trois du troisième étage : cent trente-cinq/millièmes: 135/1.000  
- Appartement numéro quatre du troisième étage : cent trente-cinq/millièmes: 135/1.000  
-Appartement type numéro trois du quatrième étage : cent quarante /millièmes: 140/1.000  
- Appartement type numéro quatre du quatrième étage : cent quarante/millièmes: 140/1.000  
Ensemble : mille/ millièmes : 1000/1.000

**Article 19.- Entretien immobilier des accès aux garages dans les zones de non-aedificandi. (non constructible)**

L'entretien des portes extérieures des garages à l'exclusion de la peinture de leur face extérieure, laquelle fait partie de l'entretien général du bâtiment.

Ces charges sont supportées uniquement par les propriétaires des garages chacun pour la porte extérieure et pour l'accès de son garage.

**Article 20.- Impôts**

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

**Article 21.- Charges dues au fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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

Pour les lots privatifs affectés à une profession libérale, l'assemblée générale pourra augmenter la quote-part de ces lots dans les charges communes relatives à l'ascenseur et/ou à l'éclairage des communs pour le cas où l'augmentation des visites à caractère professionnel le justifierait.

**Article 22.- Recettes au profit des parties communes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

**Article 23.- 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 doive 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 24.- 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 de 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 omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

##### **b) Obligations du notaire**

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

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° ainsi que 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 et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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 ;

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

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

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par la réparation ou le renouvellement 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 son 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.

#### d) Décomptes

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

#### e) Arriérés 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, 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 mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### **Article 25.- 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.

#### **Article 26.- 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 27.- Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de 15 jours, encourt de plein droit et après mise en demeure, une indemnité équivalente à 15% de la somme impayée, et ce sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 12% l'an.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mai deux mille quatorze.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :



indemnité de base multiplié par index nouveau  
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

#### **Article 28.- 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.

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

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

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

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

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

#### **Article 29.- Clause de solidarité**

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

#### **Article 30.- Comptes annuels du syndic**

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. 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 les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant l'assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

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.

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

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

#### **Article 31.- Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise**

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE DES JACINTHES A SCHAEERBEEK, AVENUE GUSTAVE LATINIS 90-92". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 90-92 Avenue Latinis 1030 Bruxelles. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise, étant BCE. : 0836.078.236

#### **Article 32.- 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 à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 33.- 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.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

#### **Article 34.- Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

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

#### **Article 35.- Objet**

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

#### **Article 36.- 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 37.- Actions en justice – Frais**

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

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

## **Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires**

### **Article 38.- Pouvoirs**

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

### **Article 39.- Composition**

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

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

### **Article 40.- 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. Elle 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 de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le 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 un expert.

#### **Article 41.- Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**

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

Commentaire [TT3]: A DEFINIR

#### **Article 42.- 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**

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 ou par remise de la convocation contre accusé de réception, 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.

#### **Article 43.- Ordre du jour**

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires 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 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

#### **Article 44.- Constitution de l'assemblée**

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

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

#### **Article 45.- Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

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 46.- Délibérations**

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

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

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

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

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

##### **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.

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

### **c) Règles de majorité**

#### **1° Majorité absolue**

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

#### **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) 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.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

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

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas

de destruction partielle ;

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

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

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

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

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

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.

#### **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.

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.

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

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 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 47.- Actions en justice**

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

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



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

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

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels 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 ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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 à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

#### **Article 49.- 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.

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 50.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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 51.- 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

#### **Article 52.- 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 53.- 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 ;
- 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 ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.  
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.
- 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) une pluralité

de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

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

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

fournisseurs les plus divers et les administrations.

#### **Article 54.- 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 55.- Démission – Fin de sa mission**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

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

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

### **CHAPITRE VII.- CONSEIL DE COPROPRIETE**

#### **Article 56.- Conseil de copropriété**

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

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- 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.

### **CHAPITRE VIII.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE**

#### **Article 57.- Généralités**

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

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

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur

terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

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

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

#### **Article 58.- Types d'assurances**

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires:

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

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

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

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

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

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

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

##### **5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes**

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

##### **6° Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

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

#### **Article 59.- Biens et capitaux à assurer**

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes,

que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

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

#### **Article 60.- Assurances complémentaires**

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

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **Article 61.- Primes et surprimes**

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

#### **Article 62.- Responsabilité des occupants - Clause du bail**

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

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

#### **Article 63.- Franchises**

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

#### **Article 64.- Sinistres - Procédures et indemnités**

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Article 65.- Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision**

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir



lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

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

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance 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 commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

## CHAPITRE IX.- DISPOSITIONS GENERALES

#### **Article 66.- Renvoi au Code civil**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

#### **Article 67.- 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.

### **TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

#### **Article 1.- Définition**

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts 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 des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

#### **Article 3.- Opposabilité**

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

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

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

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

#### **Article 4.- Tranquillité**

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs

doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;

- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures ;

- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;

- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, etc..) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans le local vide-ordures. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

#### **Article 5.- Terrasses**

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin ;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, etc..
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, etc.
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur ;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

#### **Article 6.- Recommandations**

##### **a) Sanitaires**

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

##### **b) Instructions en cas d'incendie**

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.

##### **c) Locaux vide-ordures**

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles et matelas.

Les gros appareils ménagers hors d'usage (lave-vaisselle, lessiveuses, frigos, et caetera) seront de préférence emportés par le fournisseur du nouveau matériel. A défaut, il sera fait appel par le résidant à un enlèvement spécial auprès des services communaux, à ses frais.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

#### d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

#### e) Enlèvement des neiges ou sablage des glaces du trottoir

Conformément au règlement de police, l'enlèvement des neiges ou le sablage des glaces du trottoir incombent aux occupants du rez-de-chaussée situés au rez-de-chaussée.

#### f) Caves:

Chaque propriétaire d'une cave devra vérifier ou faire vérifier si l'installation électrique de celle-ci est raccordée sur son compteur privatif et au besoin y faire procéder de la sorte. Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, locataires ou propriétaires.

g) Toiture : Il est strictement interdit d'utiliser la toiture pour y installer des antennes de télévision, parabole et autres, ainsi que de placer des antennes paraboliques sur les façades.

#### h) Clefs

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privatifs, clé de sécurité comprise, par priorité au concierge ou, à défaut, à un autre occupant de l'immeuble ou, encore, à un parent dont l'identité sera déclinée.

En cas d'absence, ils laisseront en outre dans la cuisine, de façon visible, la clé de la cave (avec le numéro de cave).

Lorsque les appartements sont inoccupés, il est de même conseillé aux propriétaires de laisser la clé de la cave à un autre occupant de l'immeuble ou, encore, à un parent dont l'identité sera déclinée.

#### i) Ascenseur

Il est défendu de monter ou descendre par l'ascenseur des objets qui pourraient en abîmer ou griffer les parois ; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés de personnes plus âgées.

L'usage de l'ascenseur est autorisé pour les fauteuils roulants servant à des personnes handicapées.

#### j) Concierge

Le/la concierge est choisie par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération. Le syndic procédera à la signature du contrat et au paiement du salaire. En cas de faute grave constatée, le syndic aura pouvoir de mettre fin au contrat conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le service de la conciergerie comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Elle devra notamment maintenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, et notamment les jardinets et les rampes d'accès aux garages, la cour, vider régulièrement les poubelles, évacuer les poubelles sur la voie publique et les rentrer, recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants, fermer les portes d'entrée à partir de dix heures du soir et les ouvrir sur demande après cette heure, laisser et faire visiter les appartements et garages à vendre ou à louer, veiller au bon fonctionnement du chauffage et les ascenseurs, en général faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

La/le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

La/le concierge sera logé(e), éclairé(e) et chauffé(e) dans les locaux prévus à cet effet.

L'eau lui sera fournie à frais communs. Seules la consommation du gaz et la location du compteur sont à sa charge.

Le syndic sera tenu de congédier la concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide.

**Commentaire [T4]:** A VERIFIER  
SI CONCIERGE – si oui il faudrait  
mieux définir la tâche.

