

**« RÉSIDENCE SBS-LOFTS »**

**1060 SAINT-GILLES  
BOULEVARD JAMAR, 19**

-

**Règlement de Copropriété**

-

**MISE À JOUR DES STATUTS  
LOI DU 18 JUIN 2018**

## Table des matières

<b>PREAMBULE</b>	4
<b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>	5
Chapitre I. EXPOSE GENERAL	5
Article 1. Définition et portée	5
Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE	6
Article 2. Division du complexe	6
Article 3. Répartition des parties communes	6
Article 4. Les parties communes	6
Article 5. Statut juridique des parties communes	10
Article 6. Détermination des parties privatives	11
Chapitre III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	12
Article 7. Jouissance des parties privatives	12
Article 8. Modifications aux parties communes	13
Article 9. Destination locaux	13
Article 10. Emplacements de parkings	14
Article 11. Caves	14
Article 12. Publicité	14
Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES	16
Article 13. Définitions	16
Article 14. Eau	18
Article 15. électricité	18
Article 16. Répartition des frais d'ascenseur	18
Article 17. Consommation personnelle	18
Article 18. Impôts	19
Article 19. Responsabilité civile	19
Article 20. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	19
Article 21. Recettes au profit des parties communes	19

Article 22. Modification de la répartition des charges	19
Article 23. Transfert de propriété d'un lot	20
Article 24. Paiement des charges communes	22
Article 25. Recouvrement des charges communes	24
Article 26. Solidarité	25
Article 27. Privilège immobilier occulte	25
Article 28. Comptes annuels du syndic	26
Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN	27
Article 29. Généralités	27
Article 30. Genre de réparations et travaux	27
Article 31. Actes conservatoires et d'administration provisoire	27
Article 32. Autres réparations ou travaux	27
Article 33. Tolérance à l'égard des travaux	27
Chapitre VI. ASSURANCES	29
Article 34. De la responsabilité en général	29
Article 35. De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	29
Article 36. Assurance	30
Article 37. Responsabilités	30
Article 38. Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	31
Article 39. Sinistre	31
Article 40. De l'utilisation des indemnités	32
Article 41. Des assurances particulières	33
Article 42. Destruction de l'immeuble devenu vétuste - Fin de l'indivision	34
Chapitre VII. DIVERS	35
Article 43. Renvoi au Code civil	35
Article 44. Langues	35

## **PREAMBULE**

### **Description de l'ensemble immobilier**

Commune de Saint-Gilles/deuxième Division (article 00192) :

Un ensemble immobilier dénommé « Résidence SBS-LOFTS » sis Boulevard Jamar, 19, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, section A numéros 398/N/8 et 398/M/8, pour une superficie de 29 ares 28 centiares.

**Paraissant actuellement cadastré section A numéro 398/V/8.**

### **Statuts**

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire James DUPONT, à Bruxelles, le 10 octobre 2007.

Ces statuts ont été rectifiés suivant actes de base rectificatifs reçus par le même Notaire le 12 février 2009 et le 30 novembre 2009 et par le notaire Ken PENNE, le 19 mars 2014.

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

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

Le présent document a pour objet la mise à jour du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en copropriété forcée dont question ci-avant.

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

## Chapitre I. EXPOSE GENERAL

### Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend<sup>1</sup> notamment :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

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<sup>2</sup> ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale<sup>3</sup>.

Ces dispositions peuvent également 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 aux conditions prévues ci-après<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Article 577-4 §1 du Code civil

<sup>2</sup> Article 577-7 du Code civil

<sup>3</sup> Article 577-13/1 du Code Civil

<sup>4</sup> Article 577-10 §1 du Code Civil

## **Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE**

### **Article 2. Division du complexe**

Le Complexe immobilier comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

### **Article 3. Répartition des parties communes**

Les parties communes sont divisées en dix mille/dixmillièmes attribués aux entités privatives dans la proportion de la surface privative, ainsi que de la valeur des parties communes dont elles ont le cas échéant la jouissance privative et exclusive, un coefficient de pondération étant ainsi attribué aux caves et emplacements de parking ainsi qu'à certains lots pour tenir compte notamment de la jouissance privative qui leur est attribuée sur la ou les terrasses.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la copropriété, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou par suite de modifications apportées au complexe immobilier par le promoteur en vertu des droits que lui réserve l'acte de base, ou ultérieurement par application de l'article 8 ci-après (Modification des parties privatives), ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

### **Article 4. Les parties communes<sup>5</sup>**

1) Il a paru opportun de prévoir, outre la communauté générale,<sup>1</sup> résultant des usages et des dispositions légales, des ensembles particuliers.

Il existe dans le Complexe immobilier trois ensembles particuliers :

- « le Bâtiment A » se composant de deux niveaux en sous-sol avec 107 (caves), ainsi que d'un rez-de-chaussée, sept étages et un huitième étage en duplex en surface avec cent (100) lofts.
- « le Bâtiment B » se composant d'un niveau en sous-sol, un niveau en entresol avec dix (10) caves, ainsi que cinq étages en surface avec dix (10) appartements.

2) Les parties communes comprennent :

a) Le terrain d'assiette

b) 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.

c) Murs intérieurs séparant Entités privatives et locaux communs

---

<sup>5</sup> Tel que modifié par l'acte de base modificatif du 12/02/2009

Le mur et les doubles cloisons séparant une Entité privative de locaux communs de l'édifice ou des trémies techniques, doivent être considérés comme commun.

d) Murs intérieurs d'une Entité privative

Les murs qui séparent les diverses pièces d'une Entité privative sont communs lorsqu'ils servent de soutien au bâtiment, étant dans ce cas considérés comme "gros murs".

e) Murs : revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des murs communs sont communs, sauf s'ils concernent l'intérieur des Entités privatives.

f) Plafonds et planchers - Gros œuvre

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

g) Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments privatifs à l'intérieur des Entités Privatives et éléments communs à l'extérieur des Entités privatives.

h) Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun. Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'Entité privative qu'ils desservent exclusivement.

i) Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend sa couverture.

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ou les installations.

Sauf disposition contraire, aucun objet ne peut y être entreposé.

j) Façades

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, etcetera.

k) Terrasses – Statuts

Chaque terrasse, ainsi qu'il est indiqué dans la description des parties privatives, est considérée comme une partie commune dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses sont liées.

Les frais de réparation, d'entretien et de réfection des terrasses (hormis le revêtement – espace de foulée), dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces terrasses sont liées, sont exclusivement à charge de la copropriété (= Ensemble particulier).

Les copropriétaires ont en toutes circonstances le droit de prendre l'entretien toutes les mesures utiles et nécessaires, en vue de la réparation, de l'entretien et de l'aménagement/du réaménagement éventuels.

Les copropriétaires peuvent imposer au propriétaire de l'élément privatif défaillant disposant de l'utilisation et de la jouissance exclusive d'une partie commune l'obligation d'entretien, de réparation et/ou de réfection de cette partie commune.

Néanmoins, le revêtement (espace de foulée) de chaque terrasse restera un élément privatif. Chaque terrasse sera obligatoirement munie d'un revêtement en bois exotique ou similaire.

Les frais d'aménagement, de réparation, d'entretien et de réfection du revêtement des terrasses sont exclusivement à charge du propriétaire du lot privatif.

l) Les fenêtres installées aux façades sont des parties communes

Par « fenêtres », on entend : les cadres de fenêtre avec le carreau et les accessoires.

Les fenêtres sont également communes, même si elles ne servent qu'à un lot privatif, mais, dans ce cas, le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs du lot privatif auquel ces fenêtres sont attachées.

Les frais de réparation, d'entretien et de réfection des fenêtres, dont le droit d'utilisation privatif et exclusif est réservé à titre de servitude perpétuelle aux utilisateurs des parties privatives auxquelles ces fenêtres sont liées, sont exclusivement à charge du copropriétaire qui en a le droit d'utilisation privatif et exclusif.

Attendu qu'il s'agit toutefois de parties communes, les copropriétaires ont toutefois, en toutes circonstances, le droit de prendre, si la réparation, l'entretien et la réfection de ces fenêtres ne sont pas suffisants, toutes les mesures utiles et nécessaires afin de faire, aux frais du propriétaire défaillant de l'élément privatif y attaché, le nécessaire en vue de la réparation, de l'entretien et de l'aménagement/du réaménagement éventuels.

Les copropriétaires peuvent imposer, dans toute convention relative à l'octroi de droits d'utilisation ou de jouissance d'une partie commune dont l'usage et/ou la jouissance est attaché à son privatif, l'obligation de réparation, d'entretien et/ou du réaménagement aux titulaires de ces droits d'utilisation ou de jouissance. Seul le copropriétaire de l'élément privatif auquel est rattaché l'usage ou la jouissance exclusive est responsable envers les autres copropriétaires.

m) Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais aussi tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades. Il en est de même

pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier dans laquelle se déroule l'escalier. Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun.

#### n) Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, 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 les Immeubles ou le Bloc parking sont Parties communes.

Font exception, les canalisations et compteurs de passage dans la mesure où ils desservent de manière exclusive une Entité privative.

#### o) Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les Parties communes (par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès au garage, les aires de manœuvre du parking et des emplacements de parking, est déclaré Partie commune.

#### p) Locaux et équipement à usage commun

Sont également communs :

- la rampe d'accès aux sous-sols et les aires de manœuvre dans le garage sous le Bâtiment A ;
- le circuit de télédistribution intéressant les Parties communes ;
- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée avec leurs halls, réduits et dégagements ;
- les paliers d'étage, avec leurs réduits et dégagements ;
- les aéras éventuels ;
- les ouvre-portes électriques des parties communes, la parlophonie d'ensemble, le réseau intérieur de téléphonie (à l'exception des parties privatives) ;
- le local pour le concierge au rez-de-chaussée du Bâtiment B ;
- le loft 0.3 dans le Bâtiment A pour le concierge ;
- tous autres locaux ou équipements d'usage commun.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

#### q) Ascenseurs

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des Entité privatives situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

#### r) Chauffage

Sont éléments communs, les éventuelles chaudières ou appareils de chauffage servant aux parties communes.

#### s) Antennes

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.

L'usage et le placement d'une ou plusieurs antennes paraboliques collectives sont autorisés. Elles sont à installer uniquement sur le toit d'une manière qui ne gêne ni l'harmonie générale de celui-ci, ni la vue que les lofts au septième étage (Bâtiment A) ou les appartements au cinquième étage (Bâtiment B) de la copropriété et ceux des copropriétés voisines ont sur le toit.

t) La rampe d'accès vers les emplacements de parking, les aires de circulation et de manœuvre des parkings, ainsi que tous les équipements techniques spécifiques à l'usage des emplacements de parking.

Il est également référé à ce qui est stipulé à l'acte de base sous les rubriques « parties communes remarquables » à la description du Complexe immobilier suivant les plans.

En outre, sont présumées communes, les parties du Complexe immobilier affectées à l'usage de tous leurs copropriétaires ou de certains d'entre eux.

### **Article 5. Statut juridique des parties communes**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété<sup>6</sup>. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits au bureau compétent

---

<sup>6</sup> Article 577-2 du Code Civil

de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale<sup>7</sup> exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

## **Article 6. Détermination des parties privatives**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'entité proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, portes palières intérieures des appartements/lofts et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, etcetera), les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'entité privative et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de la télédistribution etcetera.

---

<sup>7</sup> Article 577-13/1 du Code Civil

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

### **Article 7. Jouissance des parties privatives**

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses entités privées dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du Complexe immobilier et/ou de l'un des bâtiments qui le compose.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite de l'architecte du complexe, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les entités des autres copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs entités privées, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 8.

### **Modification des parties privatives**

Il est permis, mais seulement sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite de l'architecte du Complexe immobilier, le cas échéant également moyennant le permis d'urbanisme requis, et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etcetera) des matériaux mis en œuvre et suivant décision de l'assemblée générale pris à la majorité des voix requise par la loi. Dans ce cas, l'assemblée générale peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire<sup>8</sup> de :

- réunir en un seul logement, deux appartements ou deux lofts soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un appartement/loft duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux appartements ou lofts, on peut revenir à la situation primitive ;
- soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un appartement ou loft pour les incorporer à un autre appartement ou loft du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces cas, les dixmillièmes attachés aux différentes entités privatives réunis devront être réajustés à la hausse et à la baisse, de façon proportionnelle, sous le contrôle des architectes de l'immeuble, ou à défaut du syndic, et la modification devra faire l'objet d'un acte authentique soumis à transcription à la Conservation des hypothèques.

---

<sup>8</sup> Article 577-7 §3 du Code Civil

Il est interdit à un propriétaire d'entité privative de diviser celle-ci en plusieurs entités, en sorte qu'il y ait plus d'entités privatives que celles prévues aux présentes.

## **Article 8. Modifications aux parties communes**

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 2/3 des voix<sup>9</sup> et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

## **Article 9. Destination des locaux**

### **Généralités**

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'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.

### **Destination des appartements et lofts<sup>10</sup>**

Les lofts dans le Bâtiment A sont destinés à l'habitation résidentielle.

Les lofts du Bâtiment A pourront toutefois être affectés partiellement, et à titre accessoire, à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

Les appartements du Bâtiment B pourront toutefois être affectés à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation.

Sauf prescriptions urbanistiques légales contraires qui seraient d'application, il est entendu que **l'affectation principale des « Lofts » est du logement.**

En ce qui concerne l'affectation accessoirement admise il est fait renvoi au contenu de la lettre de la Commune de Saint-Gilles en date du 28 décembre 2006.

Concernant le permis d'urbanisme modificatif délivré en date du 26 août 2009, il est constaté que la destination du logement du premier et deuxième étage du Bâtiment B a été changé en équipement d'intérêt collectif. Les lofts du Bâtiment A pourront toutefois être affectés partiellement, et à titre accessoire, à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant

---

<sup>9</sup> Article 577-7 §1 1° b) du Code civil

<sup>10</sup> Tel que modifié par l'acte de base modificatif du 12/02/2009

que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

Les **entités privatives** du Bâtiment B pourront toutefois être affectées à l'usage de bureaux pour professions libérales **et/ou toute autre affectation** pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation.

De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit de procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles et/ou immeuble dans le Complexe immobilier.

## **Article 10. Emplacements de parkings**

Les emplacements de parkings sont destinés à garer des voitures automobiles.

Ces emplacements peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, des vélos moteur et scooters et autres petits véhicules à moteurs, des bicyclettes, des voitures d'enfants, des bateaux et les remorques destinées à leur transport, appartenant à un propriétaire, un locataire ou une personne ayant un droit de jouissance dans le complexe.

Il n'est pas permis d'y entreposer des ordures, du mobilier, des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement, de les clôturer, de les modifier ou de les déplacer.

Aucun atelier de réparation ne pourra être installé dans les emplacements de parkings.

Le lavage des voitures y est interdit.

Toutefois l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider d'affecter une partie de l'aire de circulation à l'usage d'aire de lavage.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les emplacements de parking et les aires de circulation et de manœuvres, les stationnements, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

## **Article 11. Caves**

La destination des caves résulte de leur nature même.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé.

## **Article 12. Publicité**

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Le comparant à l'acte de base se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier

lot privatif de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

# Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

## Article 13. Définitions

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à **TOUS** les copropriétaires du groupe de bâtiments en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

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

Principe : Toutes les charges sont des charges communes particulières, à l'**exception de** celles explicitement indiquées au présent règlement de copropriété comme des charges communes générales.

**Sont considérées comme charges communes générales :**

a) les frais de consommation, de réparation, d'entretien et de réfection des parties communes suivantes :

- l'entrée du Complexe immobilier. L'entrée se compose notamment des éléments les suivants : les deux grilles d'entrée, le passage couvert, le loge du concierge, les murs, le sous-sol, le sol et son revêtement, le plafond et son revêtement, les points lumineux et les lumières, le système de vidéo-parlophonie, les boîtes aux lettres et les sonnettes, et en général tous ces éléments qui servent à l'usage ou à l'accès de l'entrée.
- la cour, le sous-sol, le sol et son revêtement, ainsi que ses deux murs.
- pour le « Bâtiment B » : la façade à front de la rue et la façade arrière donnant sur la cour.
- pour le « Bâtiment A » : la façade à front de la cour.
- le loft 0.3 pour le concierge, mais pas les frais de consommation de cette partie commune qui resteront à charge du concierge.

b) les frais d'administration de la copropriété, en ce compris la rémunération du syndic ou la rémunération du concierge ;

c) les indemnités dues par l'association des copropriétaires ;

d) les frais des actions en justice intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;

e) toutes les autres dettes, charges et frais, exposés dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par elle ;

f) les impôts, taxes et rétributions, pour autant que ceux-ci ne soient pas mis à charge d'un copropriétaire par une imposition distincte ;

g) les primes d'assurance pour les parties communes et la responsabilité civile des copropriétaires ;

h) les frais de reconstruction du Complexe immobilier, du « Bâtiment A », du « Bâtiment B »

et/ou « les Parkings ».

**Sont considérées comme charges communes particulières**, les charges supportées par tous les copropriétaires **PAR ENSEMBLE PARTICULIER** en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### **Charges communes particulières du « Bâtiment A »**

a) les frais d'entretien, de réparation et de réfection à la porte d'entrée commune, hall d'entrée, sas d'entrée, escaliers, cages d'escalier, ascenseur, toiture avec sa charpente et son revêtement, gaines d'aération, de cheminée et de canalisation, le patio, les terrasses, et, de manière plus générale, toutes les parties communes du « Bâtiment B », telles qu'elles sont décrites dans le présent acte de base ;

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes de ce bâtiment particulier ;

c) les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ce bâtiment particulier.

d) les frais de transformation de ce bâtiment particulier tels que calculés dans le premier cahier des charges établi par l'architecte MONTOIS & PARTNERS.

#### **Charges communes particulières du « Bâtiment B »**

Sont considérés comme charges communes particulières du « Bâtiment B » :

a) les frais d'entretien, de réparation et de réfection à la porte d'entrée commune, hall d'entrée, sas d'entrée, escaliers, cages d'escalier, ascenseur, toiture avec sa charpente et son revêtement, gaines d'aération, de cheminée et de canalisation, le patio, les terrasses, et, de manière plus générale, toutes les parties communes du « Bâtiment B », telles qu'elles sont décrites dans le présent acte de base ;

b) les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes de ce bâtiment particulier ;

c) les frais d'entretien, de réparation et de réfection de ce bâtiment particulier.

#### **Charges communes particulières de l'ensemble particulier « les Parkings »**

- les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage, les frais de l'entretien. Il est précisé que toutes les autres charges relatives à l'ensemble particulier « les Parkings » sont des charges communes particulières du « Bâtiment A ».

#### **Contribution aux charges**

Les charges communes sont divisées entre les copropriétaires :

- soit proportionnellement à la valeur respective de chaque privatif, cela veut dire : de la quote-part dans les parties communes ;

- soit proportionnellement à l'utilité des parties communes et des services qui emportent ces frais, pour chacune des parties privatives.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges dans les parties communes, si cette répartition n'est plus correcte à la suite de modifications apportées au bâtiment ou d'une activité exercée ou de travaux effectués par un

copropriétaire, sans préjudice à son droit de saisir le juge, dans la mesure où la loi prévoit cette possibilité.

#### **Article 14. Eau**

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

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

#### **Article 15. Électricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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 seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

#### **Article 16. Répartition des frais d'ascenseur**

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.

Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans lesdites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 03 du règlement de copropriété.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

#### **Article 17. Consommation personnelle**

La consommation personnelle de gaz, d'eau et d'électricité ainsi que tous les frais liés à ces services, sont supportés et payés par chaque propriétaire.

## **Article 18. Impôts**

A moins que les impôts relatifs au bâtiment ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes du bâtiment.

## **Article 19. Responsabilité civile**

La responsabilité du propriétaire du bâtiment (article 1386 du Code civil) et, en général, toutes les charges du bâtiment sont réparties selon les quotes-parts de copropriété de chaque lot, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et indépendamment du recours que les copropriétaires peuvent avoir contre ceux qui peuvent être tenus personnellement responsables, que ce soient des tiers ou des copropriétaires.

## **Article 20. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire**

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

## **Article 21. Recettes au profit des parties communes**

Au cas où il y aurait des recettes communes concernant les parties communes, elles seront considérées comme acquises à l'association des copropriétaires, qui décidera de leur affectation.

## **Article 22. Modification de la répartition des charges**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes<sup>11</sup>.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble<sup>12</sup>.

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 établira, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte puisse comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de la décision précitée.

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.

---

<sup>11</sup> Article 577-7 §1 2° a) du Code civil

<sup>12</sup> Article 577-9 §6 2° du Code civil

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale qui a 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 le jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de transfert de propriété d'un lot, la créance ou la dette (charges non acquittées) profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où le transfert de la propriété a eu date certaine.

## **Article 23. Transfert de propriété d'un lot**

### §1. Obligations antérieures à un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot<sup>13</sup>

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 et 2 de l'article 577-11 du Code civil ;

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

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

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

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

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

---

<sup>13</sup> Article 577-11 §1 du Code civil

§2. Obligations du notaire antérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot<sup>14</sup>

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au §1) ci-avant :

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

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

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

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

Les documents énumérés au §1 ci-avant sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

§3. Obligations du notaire postérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot<sup>15</sup>

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2.

§4. Obligation à la dette – Répartition des charges<sup>16</sup>

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

---

<sup>14</sup> Article 577-11 §2 du Code civil

<sup>15</sup> Article 577-11 §3 du Code civil

<sup>16</sup> Article 577-11 §4 du Code civil

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant 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 d'un lot<sup>17</sup> :

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 ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

3° Les frais de transmission des informations requises en vertu des §1 à §3 sont à charge du copropriétaire sortant<sup>18</sup>.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur la base de l'exercice précédent.

#### §5. Arriérés de charges<sup>19</sup>

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-11, §1 à §3. 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 copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

## **Article 24. Paiement des charges communes**

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques

---

<sup>17</sup> Article 577-11 §5 du Code civil

<sup>18</sup> Article 577-11 §4 du Code civil

<sup>19</sup> Article 577-11/1 du Code civil

des copropriétaires décidés par l'assemblée générale<sup>20</sup>.

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

### **Provisions pour charges**

Le budget annuel des charges de l'année en cours élaboré par le syndic est approuvé/modifié par l'assemblée générale annuelle.

Chaque copropriétaire d'un bien privatif paie, pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, une provision estimée :

- en fonction des "charges communes générales" de l'immeuble, couvrant une période de douze mois ;
- en fonction des "charges communes spéciales" de l'immeuble, couvrant une période de douze mois, en ce qui concerne les biens privatifs auxquelles sont rattachées des quotités des "parties communes spéciales" de l'immeuble.

Le tout sous réserve du droit du syndic d'adapter la provision en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se charge de réclamer ces provisions à chaque propriétaire d'un bien privatif.

Les montants initiaux (budget annuel de charges) sont fixés par le syndic sur base des évaluations et sont exigibles au jour de la prise de possession de chaque bien privatif.

Ces fonds sont appelés trimestriellement et anticipativement, à compter de la date fixée par l'assemblée générale.

### **Conditions de paiement au sein de la copropriété, pénalités, frais et procédure de recouvrement<sup>21</sup>**

Toute somme due à la copropriété est payable à l'échéance indiquée sur la demande de paiement ou, à défaut d'y être mentionnée, dans les 30 jours suivant son envoi par le syndic.

En cas de défaut de paiement à l'échéance visée ci-dessus, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété, de plein droit et sans mise en demeure, d'intérêts de retard calculés au taux de 12% par an sur la somme due, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15 % du montant dû avec un minimum de 50€.

A défaut de paiement à l'échéance visée ci-dessus, un premier rappel sera envoyé par le syndic, ce qui entraînera des frais de syndic de 35€ mis à charge du copropriétaire défaillant.

A défaut de paiement dans un délai de 15 jours suivant l'envoi de ce premier rappel, un second rappel sera envoyé par la voie recommandée par le syndic, ce qui entraînera également des frais de syndic de 65€ mis à charge du copropriétaire défaillant.

Si ce dernière demeure en défaut de régler sa dette dans un nouveau délai de 15 jours suivant

---

<sup>20</sup> Article 577/5 §3 du Code civil

<sup>21</sup> Décision de l'A.G.E. du 24/04/2019

l'envoi du second rappel, le recouvrement de la dette du copropriétaire sera confié à un avocat dont les frais seront mis à charge du copropriétaire défaillant dans le respect des prescrits légaux. Dans ce cas, les frais de gestion du syndic de 140€ seront également mis à charge du copropriétaire défaillant. Les montants précités seront indexés le 1er janvier de chaque année.

L'indice de départ étant l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2018, soit 108,22.

L'indexation ne pourra jamais avoir lieu à la baisse.

## **Article 25. Recouvrement des charges communes**

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges<sup>22</sup>.

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

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

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

- a) à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant ;
- b) 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.

- c) 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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

- d) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

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

---

<sup>22</sup> Article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, et Article 577-5 §3 3° du Code civil

application éventuelle des susdites dispositions.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit, sans mise en demeure et sauf disposition contraire, intérêts au taux de dix pour cent l'an, nets d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

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

Le tiers acquéreur ou le locataire ne pourra dans cette mesure, s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son aliénateur à titre onéreux ou vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

De même qu'il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes, il serait inéquitable qu'un copropriétaire puisse aliéner tout ou partie des parties privatives qu'il détient dans le complexe immobilier sans supporter les charges communes.

## **Article 26. Solidarité**

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve<sup>23</sup>.

## **Article 27. Privilège immobilier occulte<sup>24</sup>**

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Ce privilège immobilier est occulte car il ne doit pas être inscrit sur les registres de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Article 577/5 §3 du Code civil

<sup>24</sup> Article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

<sup>25</sup> Article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

## **Article 28. Comptes annuels du syndic<sup>26</sup>**

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, 2°, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

L'assemblée générale annuelle plénière délibère sur les comptes que le syndic doit soumettre, sur la décharge au syndic, le budget de l'année suivante, les provisions et les travaux à exécuter aux parties communes du groupe de bâtiments.

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

Le syndic devra les joindre à la convocation des copropriétaires à l'assemblée générale ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives.

Le Conseil de copropriété devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Les copropriétaires signaleront aux membres du Conseil de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

---

<sup>26</sup> Article 577-8 §4 17° du Code civil

## **Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

### **Article 29. Généralités**

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

### **Article 30. Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

### **Article 31. Actes conservatoires et d'administration provisoire**

Le **syndic** dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais s'y opposer.

Sont assimilés à des actes conservatoires, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et visant à la conservation du bien.

Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent également être décidés par l'**assemblée générale** à la majorité absolue des voix des copropriétaires<sup>27</sup>.

### **Article 32. Autres réparations ou travaux**

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires.

### **Article 33. Tolérance à l'égard des travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes. Il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, habitant dans les environs immédiats, dont le nom et

---

<sup>27</sup> Article 577-7, §1, 1°, b) du Code civil

l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à permettre l'accès aux locaux privés, si cela s'avère nécessaire. A défaut de pareil mandataire, une clef doit être mise à la disposition du syndic.

Tout contrevenant à cette disposition supporte seul les frais supplémentaires liés à cette négligence.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les désagréments liés aux réparations aux parties communes, qui auront été décidées selon les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à indemnité, les désagréments d'une interruption momentanée des services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou à d'autres parties privées du complexe.

Les hommes de métier pourront avoir accès aux parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à utiliser pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes du bâtiment.

Lorsqu'un copropriétaire fait ensuite effectuer des travaux d'une certaine ampleur, le syndic peut exiger l'installation, à l'extérieur, d'un élévateur, alors que les ouvriers ont accès au moyen d'une échelle et d'échafaudages.

Les lieux d'entreposage de matériaux ou autres biens sont délimités clairement par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux, est tenu de remettre cet endroit et ses alentours en parfait état.

S'il s'abstient de le faire dans les huit jours, ainsi qu'il est stipulé maintenant, le syndic aura le droit de faire procéder, d'office et aux frais du propriétaire concerné, à l'exécution des travaux nécessaires, sans qu'une mise en demeure ne soit nécessaire.

Les frais seront supportés par le propriétaire concerné.

## **Chapitre VI. ASSURANCES**

### **Article 34. De la responsabilité en général**

Les responsabilités pouvant naître du chef de parties du complexe, aussi bien communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant d'un acte de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en proportion du nombre de quotes-parts de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par les voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale plénière, sans préjudice au montant supplémentaire que tout copropriétaire peut réclamer pour l'assurance de sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra entreprendre à cette fin toutes les démarches nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes liées au montant supplémentaire sur les parties privatives, ces dernières étant dues par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et la signature des actes nécessaires. A défaut, le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier une mise en demeure autre que celle prévue conventionnellement dans ce cas, les signer valablement à leur place

### **Article 35. De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie**

En vue de diminuer les possibilités de contestation, ainsi que de réduire les charges respectives d'assurance, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, le cas échéant, le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants du complexe et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel à indemnisation du chef de communication d'un incendie, né dans une partie du complexe ou dans les biens qui s'y trouvent, sauf malveillance ou faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment en dégâts des eaux et bris de vitres.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables en cas d'omission.

**A cette fin, les copropriétaires s'engagent à insérer dans tous les contrats relatifs à l'occupation de leur bien, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :**

*« Le locataire devra faire assurer ses objets mobiliers et les aménagements qu'il aura faits dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, de dégâts des eaux,*

*d'explosion et de recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour des dommages matériels causés aux biens de ceux-ci.*

*Ces assurances seront contractées auprès de la même compagnie que celle qui assure les bâtiments.*

*Le locataire devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute demande du propriétaire.*

*Les primes annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.*

*Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et leur personnel, à tous recours qu'ils pourraient exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, tous autres locataires et occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient occasionnés à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux occupés.*

*Le locataire informera la ou les compagnies d'assurances de cette renonciation en la / les priant d'en donner expressément acte au propriétaire. ».*

## **Article 36. Assurance**

Le bâtiment sera couvert contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avion, les dégâts d'ordre électrique, la tempête et les risques connexes par une ou plusieurs polices comportant au moins les garanties suivantes :

- a) le bâtiment, pour sa valeur entière de reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) le chômage immobilier ;
- d) les frais de déblai et de démolition ;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront ainsi couverts à l'intervention du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le conseil de copropriété, les locataires et tous autres occupants du bâtiment et les membres de leur personnel respectif, à quelque titre que ce soit, sauf, bien entendu, malveillance ou faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne responsable et les assureurs conserveront leur droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

## **Article 37. Responsabilités**

### **A. De la responsabilité civile tiers**

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance, résiliable annuellement, couvrant la responsabilité des copropriétaires et du personnel à leur service, pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants du bâtiment, aux personnes de passage et aux tiers quels qu'ils soient, à raison :

- du mauvais état ou du mauvais entretien du bâtiment ; ou
- de l'utilisation des ascenseurs ; ou
- pour toute autre cause imprévisible (chute de matériaux, de cheminées, etc.), dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux.

#### **B. Bris de vitres et dégâts des eaux**

Dans le cadre des dispositions de l'article 38 ci-dessus, le syndic souscrira également une police « bris de vitres » pour les parties communes ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations au bâtiment, provoquées par des fuites accidentelles, ruptures, engorgements de conduites, de chenaux, de gouttières et de tous appareils à eau du bâtiment, ainsi que les dégâts causés par des infiltrations d'eau de pluie à travers les toitures, plates-formes, façades, selon les modalités à convenir avec les assureurs.

Ces contrats sont également réalisables tous les ans.

#### **C. Personnel**

Le personnel d'entretien est assuré par le syndic conformément à la loi.

### **Article 38. Obligations des copropriétaires en matière d'assurances**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf, laquelle sera indexée.

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

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie, de son locataire, de l'occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **Article 39. Sinistre**

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas sur un compte spécial.

Avant paiement ou utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, le syndic exigera des divers copropriétaires la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers

privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il appartient au syndic de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

#### **Article 40. De l'utilisation des indemnités**

L'utilisation de ces indemnités est réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel et de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction des bâtiments, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise des lieux sinistrés dans leur état originel.

- Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires qui seront tenus de s'acquitter dans les trois mois de l'appel leur adressé par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme encaissée sera versée par le syndic sur le compte spécial mentionné ci-dessus.

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes des voix<sup>28</sup>.

En cas de reconstruction partielle, et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic sur le compte spécial mentionné ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que moyennant une décision en ce sens de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

En tout cas, si l'assemblée générale décide de la reconstruction partielle du bâtiment, les

---

<sup>28</sup> Article 577-7 §1 2° c) du Code civil

copropriétaires qui n'auraient pas participé au vote et/ou qui auraient voté contre la proposition de reconstruction, sont tenus de céder, à prix et conditions égaux, leurs droits et leurs indemnités dans le bâtiment, en priorité aux autres copropriétaires, ou, si ceux-ci ne souhaitent pas tous les acquérir, aux copropriétaires qui le demandent.

Cette demande doit être adressée par lettre recommandée aux copropriétaires récalcitrants, dans le délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruction partielle a été prise par l'assemblée générale.

Une copie de la lettre recommandée sera envoyée pour notification au syndic.

Dès réception de la lettre recommandée visée ci-dessus, les copropriétaires qui n'ont pas participé au vote et/ou qui ont voté contre la décision de reconstruction partielle du bâtiment, auront encore la possibilité d'adhérer à cette décision au moyen d'une lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Pour les copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire le bâtiment en partie, il sera retenu, sur le prix de cession, une somme égale à leur part proportionnelle dans le manque résultant de l'insuffisance de l'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants disposent d'un délai de deux mois, à compter de la date de l'assemblée générale qui a décidé de la reconstruction partielle du bâtiment, pour céder leurs droits et leurs indemnités dans le bâtiment.

S'ils ne respectent pas ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle du bâtiment, comme s'ils avaient voté pour cette reconstruction.

Le prix du transfert de propriété sera fixé, à défaut d'accord entre les parties, par deux experts, désignés par ordonnance du président du tribunal de première instance du lieu du bâtiment, à la demande de la partie la plus diligente, avec la possibilité offerte aux experts de faire appel à un troisième expert pour trancher ; s'il n'y a pas d'accord sur le choix du troisième expert, celui-ci sera désigné de la même manière.

Le prix sera payable au comptant.

La destruction même totale de l'ensemble n'entraîne pas par elle-même la dissolution de l'association. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les parties communes seront 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 droits respectifs dans la copropriété, établis par leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice aux droits des créanciers hypothécaires.

#### **Article 41. Des assurances particulières**

a) Si des embellissements ont été effectués à leur propriété par des copropriétaires, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir jamais dans les frais de remise en état ;

b) les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance a été contractée pour un montant

insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

#### **Article 42. Destruction de l'immeuble devenu vétuste - Fin de l'indivision**

En cas de destruction totale ou partielle du bâtiment, pour une cause étrangère à celle d'un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse que le bâtiment aurait perdu, par vétusté, une part importante de sa valeur d'utilisation et que, en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit la démolition et la reconstruction du bâtiment, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association et, éventuellement, de la vente pure et simple du bâtiment dans son ensemble.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire le bâtiment ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bâtiment, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Dans un cas comme dans l'autre, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total », seront également applicables, tant celles décrites dans l'article relatif à la cession des quotes-parts des copropriétaires qui ont voté contre la reconstruction, que celles relatives à la désignation d'experts ou encore celles portant sur la répartition des quotes-parts en cas de vente.

## Chapitre VII. DIVERS

### Article 43. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, lesquelles sont impératives<sup>29</sup>.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### Article 44. Langues<sup>30</sup>

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.

---

<sup>29</sup> Article 577-14 du Code civil

<sup>30</sup> Article 577-11/2 du Code Civil

