

2143627/bn/mr
Transcription
Le droit d'écriture s'élève à 50 €

Rép. n° :
Du /00/2016
Acte de base
modificatif

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Résidence LES TILLEULS
ayant son siège à 1170 Bruxelles,
Avenue Léopold Wiener 87
RPM : 0852.097.785

L'AN DEUX MILLE SEIZE.

LE \$

Devant Nous, Maître **Bertrand NERINCX**, Notaire associé de la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16.

A COMPARU :

L'« association des copropriétaires avenue Léopold Wiener 87 ACP » (usuellement appelée ACP LES TILLEULS), dont le siège social est établi à 1170 Bruxelles, avenue Léopold Wiener, 87. Inscrite au registre des Personnes Morales sous le numéro 0852.097.785.

Ici représentée par son syndic, la société anonyme TREVI SERVICES-GROUPE IMMOBILIER DE SERVICES, en abrégé TREVI SERVICES OU G.I.S, ayant son siège social à 1170 Watermael-Boitsfort, Avenue Léopold Wiener 127, numéro d'entreprise 401.946.125

Dont les statuts ont été modifiés et pour la dernière fois devant Maître Jean VINCKE, en date du 31 juillet 2015, publié aux Annexes du Moniteur Belge en date du 18 août 2015, sous le numéro 15118884.

Dont le mandat à la fonction de syndic a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du * dont le procès-verbal demeure ci-annexé ; agissant conformément à la décision de l'assemblée générale ordinaire tenue en date du * dont le procès-verbal restera ci-annexé ; (sans qu'en résulte une obligation de transcription).

La société anonyme TREVI SERVICES-GROUPE IMMOBILIER DE SERVICES est ici représentée par un administrateur, Monsieur DE BUEGER Frédéric Maximilien François, né à Uccle le premier septembre mil neuf cent septante et un (RN 71.09.01-233.30) demeurant à 1341 Ottignies-Louvain-la-Neuve (Céroux-Mousty), Avenue des Vallées 19 A, agissant conformément à la délégation de pouvoirs confirmée aux termes du Conseil d'administration tenu en date du 02/11/2012 dont le PV fut publié aux annexes du Moniteur belge du 25/04/12 sous le numéro 12079205; dont le mandat d'administrateur fut renouvelé aux termes du PV de l'assemblée du 07/05/2013 dont un extrait a été publié aux annexes du Moniteur belge du

04/04/2014 sous le numéro 14073586.

Lequel comparant, préalablement aux statuts modificatifs, objet des présentes, Nous a exposé ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Claude Stallaerts, à Saint-Josse-ten-Noode en mil neuf cent soixante-sept, transcrit au \$ bureau des hypothèques de Bruxelles, l'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Un immeuble à appartement dénommé « Résidence LES TILLEULS » sur et avec un terrain, avenue Léopold Wiener, 87, cadastré section D, numéro \$ P0000 pour une superficie de trente ares cinquante-cinq centiares cinquante dixmilliares (30a55ca50dma) \$

Ceci exposé, le comparant nous a requis d'adapter l'acte de base à la loi du 2 juin 2010, modifiant le Code Civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, publiée au Moniteur Belge le 28 juin 2010, et entrée en vigueur le 1er septembre 2010, modifiée les 13/08/2011 et 15/05/2012.

Afin de mettre le règlement de copropriété en conformité avec la nouvelle loi sur la copropriété, il y a lieu de remplacer l'ensemble du règlement de copropriété intitulé « REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE de la Résidence « LES TILLEULS » ... » par le texte repris ci-dessous sub « Nouveau texte » :

Nouveau texte :

REGLEMENT DE COPROPRIETE de la Résidence « LES TILLEULS » avenue Léopold Wiener, 87.

Remarques préliminaires

1. Règlement de copropriété.

Le présent règlement est constitutif de droit réel et peut être complété par des règlements particuliers d'ordre intérieur, lesquels ne constitueront pas de droit réel.

2. Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

a. Conformément à la loi, l'association des copropriétaires est dotée de la personnalité juridique et elle porte le nom d'Association des copropriétaires de la RESIDENCE 'LES TILLEULS', sise à 1170 Bruxelles, avenue Léopold Wiener, 87.

b. Elle a son siège au sein du complexe immobilier.

c. L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les biens mobiliers nécessaires à la réalisation de son objet qui consiste exclusivement en la

conservation et la gestion de l'immeuble.

d. Sans préjudice des dispositions de l'article 577/9, § 5, du Code civil, l'exécution des décisions qui condamnent l'association des copropriétaires, pourra être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Chapitre I. Description des plans complétant le Chapitre II ci-après.

Sur base des plans annexés à l'acte de base reçu par le notaire Jean-Claude Stallaerts en 1967.

Plan numéro 1 : plan situation.

Parties communes, notamment : terrain avec plantations, accès pour voitures, accès pour habitants.

Plan numéro 2 : plan des sous-sols.

Parties communes, notamment : dégagements, voies d'accès, aire de manœuvre, chaufferie, cabine haute tension, caves à déchets, débarras, escalier, ascenseur, cave compteurs, réservoir à mazout.

Parties privatives :

-vingt et une caves (21) privatives numérotées de un à vingt-deux (les caves 21 et 22 réunies en une seule) .

-vingt-quatre garages numérotés de un à vingt-cinq (le garage 21 ayant été supprimé).

Plan numéro 3 : plan du rez-de-chaussée.

Parties communes, notamment : escalier, ascenseur, dégagement, hall d'entrée.

Parties privatives :

-l'appartement numéro un composé de : hall, living avec terrasse, salle de bain, cuisine avec terrasse, débarras, water-closet et trois chambres à coucher.

-l'appartement numéro quatre composé de : hall, living avec terrasse, salle de bain, cuisine avec terrasse, débarras, water-closet, trois chambres à coucher dont deux avec terrasse.

-l'appartement numéro deux composé de : hall, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, débarras, living avec terrasse, et une chambre à coucher.

-l'appartement numéro trois composé de : hall, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, débarras, living avec terrasse, deux chambres à coucher dont une avec terrasse.

Plan numéro 4 : plan de l'étage type.

Parties communes, notamment : escalier, ascenseur, dégagement.

Parties privatives :

-les appartements numéros cinq, neuf, treize et dix-sept comprenant chacun : hall d'entrée, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, débarras, living avec terrasse, et trois chambres à coucher.

-les appartements numéros huit, douze, seize et vingt

comprenant chacun : hall d'entrée, cuisine avec terrasse, salle de bain, water-closet, débarras, living avec terrasse, trois chambres à coucher.

-les appartements numéros six, dix, quatorze et dix-huit comprenant chacun : hall d'entrée, salle de bain, water-closet, débarras, cuisine avec terrasse, living, et deux chambres à coucher.

-les appartements numéros sept, onze, quinze et dix-neuf comprenant chacun : hall d'entrée, débarras, water-closet, salle de bain, cuisine, living avec terrasse, et deux chambres à coucher.

Il est fait remarquer que les appartements 5, 6, 7 et 8 sont situés au premier étage, les appartements 9, 10, 11 et 12 au deuxième étage, les appartements 13, 14, 15 et 16 au troisième étage et les appartements 17, 18, 19 et 20 au quatrième étage.

Plan numéro 5 : plan du cinquième étage.

Parties communes, notamment : escalier, machinerie d'ascenseur, toiture.

Parties privatives :

-l'appartement numéro vingt et un, composé de : hall d'entrée, hall de nuit, salle de bain, débarras, living avec terrasse, bureau avec terrasse, trois chambres à coucher dont une avec terrasse, cuisine.

Plan numéro 6, plan des coupes de l'immeuble.

Plans numéros 8,9,10 et 11 : plan des façades de l'immeuble.

Chapitre II. Droits et obligations de chaque copropriétaire concernant les parties privatives et les parties communes.

Section I. Parties privatives

Sont notamment privés, les appartements, bureaux, caves et garages.

- a) Les éléments constitutifs tels que : planchers, carrelage ou autres revêtements avec leur soutènement, revêtements des murs, plafonnage ou tapissage, fenêtres, murs et cloisons intérieures avec porte (sont exclus les gros murs, colonnes et poutres en béton), portes intérieures, porte palière, et porte des dépendances, portes des garages, menuiserie et quincaillerie, installation sanitaire et autres, les installations du parlophone et de l'ouvre porte, les garde-corps.
- b) Les accessoires à l'usage exclusif des parties privatives et se trouvant en dehors de celles-ci, notamment,

revêtement balcon, boîte aux lettres dans le hall d'entrée, installation du parlophone et de l'ouvre-porte, les sonneries aux portes d'entrée des appartements et bureaux, les plaques indicatrices d'appartements et bureaux.

Article 1. Principe.

Les propriétaires peuvent jouir de leurs parties privatives respectives et en disposer dans les limites fixées par le présent règlement et par la loi.

Article 2. Lotissement de parties privatives.

Les propriétaires ne sont pas autorisés à céder une partie d'appartement à quelque titre que ce soit, sauf à un copropriétaire et moyennant le consentement de l'assemblée générale des copropriétaires et à condition qu'il n'en résulte aucune modification au niveau des parties communes.

En l'occurrence, la redistribution des quotes-parts des lots considérés dans la copropriété sera constatée dans l'acte authentique de vente, sans que le total des quotes-parts des lots considérés ne puisse changer. Cette redistribution devra être notifiée au syndic dans le mois de la passation de l'acte authentique.

L'assemblée générale des copropriétaires marque dès à présent accord, nonobstant les dispositions contenues par l'article 577-7§1 et 3, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriétaires qui résulteraient de cette cession.

Article 3. Réunion de parties privatives.

Des jonctions pourront être réalisées entre parties privatives attenantes d'un même niveau ou, au moyen d'un escalier, entre parties privatives de niveaux différents. Les travaux devront néanmoins être réalisés sous la surveillance d'un architecte et moyennant le respect des dispositions de l'article 15 ci-dessous.

Les parties privatives réunies devront appartenir au même propriétaire.

Article 4. Eléments privés d'importance pour la copropriété.

1. Les propriétaires ne sont pas autorisés à modifier des éléments privés qui sont visibles depuis la voie publique ou depuis les parties communes du complexe immobilier.

2. Les travaux d'entretien des éléments privés dont question au point 1. ci-dessus seront réalisés conformément aux dispositions de l'article 13.

Article 5. Travaux au niveau de parties privatives.

Lorsque des travaux réalisés soit à l'intérieur d'une partie privative ou de ses accessoires privatifs, soit au niveau de dépendances privatives, sont susceptibles d'influencer la stabilité ou l'esthétique des parties communes ou d'affecter la tranquillité du complexe immobilier, le propriétaire est tenu d'en informer le syndic, par écrit, un mois à l'avance, et de lui soumettre les plans des travaux prévus et leur durée probable. Le syndic fait ensuite rapport à un architecte.

L'assemblée générale ou le conseil de copropriété peut exiger que les travaux soient réalisés sous la surveillance d'un architecte; ses honoraires seront à la charge du propriétaire concerné.

Le propriétaire demeure responsable des dommages causés par la réalisation de ces travaux.

Les travaux ne pourront commencer avant que l'architecte ait rendu un avis favorable ou, à défaut d'avis favorable et à défaut de réponse du syndic, avant l'écoulement d'un délai d'un mois à compter de la communication des plans au syndic.

Dès lors que certains propriétaires négligent de faire réaliser les travaux nécessaires au niveau de leur propriété ou, par leur négligence, causent des dommages ou un préjudice quelconque aux autres lots, aux parties communes ou à l'aspect extérieur du bâtiment, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux réparations urgentes dans les pièces privées du propriétaire défaillant, et ce aux frais de ce dernier.

Les travaux seront confiés aux entrepreneurs désignés par l'assemblée générale des copropriétaires, tel que visé à l'article 13 ci-dessous.

Article 6. Destination des parties privatives.

6.1. Les appartements sont exclusivement destinés à des fins d'habitation.

Les appartements pourront éventuellement aussi être affectés à l'exercice d'une profession libérale ou être utilisés comme espace de bureaux, sans que la présente disposition dispense le propriétaire et l'utilisateur de l'obtention des permis et/ou autorisations éventuellement requis.

Aucun commerce ne pourra par conséquent y être exploité.

6.2. Les propriétaires sont tenus de communiquer l'identité complète du (des) occupant(s) au syndic avant leur emménagement ainsi que les coordonnées de contacts, en ce compris du locataire.

Les appartements seront occupés selon le standing de l'immeuble.

6.3. Les emplacements de parking du sous-sol ne pourront servir que pour le stationnement de véhicules motorisés et/ou de remorques. Aucun autre objet ne pourra y être déposé.

Toutefois le garage pourra servir de remise, cave ou réserve pour autant qu'il n'abrite pas de matières dangereuses, inflammables ou des marchandises périssables, insalubre ou incommode.

Il est interdit d'entreposer des substances ou des stocks inflammables ou dangereux dans ou sur une partie privative ou commune du complexe.

Article 7. Aspect extérieur du bâtiment.

7.1. A l'exception de ce qui est expressément prévu dans le présent règlement, les occupants ne pourront exposer aucun objet aux fenêtres ni sur les terrasses qui soit susceptible de nuire à l'image d'ordre et de standing de l'immeuble. Cela vaut notamment pour les affiches, les inscriptions, les publicités, le linge, les armoires à provisions, les cages à oiseaux, le nécessaire d'entretien et tous autres objets de ce genre.

7.2. L'installation de systèmes de climatisation ou d'antennes paraboliques est interdite tant dans les parties privatives que dans les parties communes, sauf autorisation expresse de l'association des copropriétaires et à condition que ces systèmes de climatisation ou antennes paraboliques ne masquent pas la vue d'autres copropriétaires ou utilisateurs.

7.3. Les teintes de la menuiserie extérieure et des clôtures des terrasses ne pourront être changées, aussi longtemps que l'assemblée générale des copropriétaires n'en aura pas décidé autrement. L'esthétique du bâtiment devra toujours être préservée.

7.4. L'apposition de plaques nominatives faisant référence au nom et l'exercice d'une profession libérale, d'une fonction de bureau ou d'une profession commerciale autorisée pourra être autorisée sur les façades extérieures de l'immeuble à appartements, et ce uniquement dans le respect de l'esthétique du bâtiment, moyennant l'accord écrit du syndic et conformément à ses directives.

Article 8. Location.

1. Les appartements ne pourront être donnés en location qu'à des personnes respectables. La même disposition s'applique aux locataires en cas de sous-location ou de cession de bail.

2. Les propriétaires sont en tous les cas tenus de reprendre le texte intégral du présent règlement de copropriété dans les contrats de location qu'ils concluraient, ou de l'y annexer.

Les contrats de location devront stipuler expressément que les locataires sont tenus au respect des dispositions contenues dans le présent règlement de copropriété, des modifications qui y seraient apportées, des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires et des éventuelles prescriptions d'un règlement d'ordre intérieur.

3. Les propriétaires devront contraindre leurs locataires à faire

assurer dûment leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

4. Par le seul fait de leur achat, les propriétaires donnent mandat au syndic pour porter les modifications apportées au présent règlement, de même que les instructions et décisions de l'assemblée générale, directement à la connaissance des locataires, pour autant que ces derniers puissent être concernés par les instructions ou décisions en question.

Article 9. Sécurité.

Les occupants ont l'obligation de se conformer aux règlements de police locaux et généraux en matière de prescriptions de sécurité.

Article 10. Calme.

Les occupants des appartements se comporteront de façon digne, convenable et respectable.

La cohabitation dans un immeuble à appartements exige le respect de certaines règles de vie qui sont indispensables pour garantir le droit au respect du domicile (tranquillité et absence de nuisances).

Ce droit au respect du domicile fait partie du statut immobilier, mais peut être réglementé et garanti par des prescriptions reprises dans un règlement d'ordre intérieur que le syndic soumettra à l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic pourra lui aussi, en cas de nécessité, édicter des règles provisoires qui devront toutefois être confirmées par leur inclusion dans le règlement d'ordre intérieur.

En cas d'utilisation d'instruments de musique, de postes de radio ou de télévision, le niveau sonore devra rester dans les limites de la normale et ne pourra en aucun cas déranger les autres occupants.

Les appareils électriques devront être équipés de filtres antiparasites.

Il ne pourra être fait usage de moteurs autres que ceux qui actionnent les appareils électroménagers ou les installations de ventilation, d'aération, de refroidissement ou de chauffage, et uniquement à la condition que toutes les précautions aient été prises afin de prévenir les troubles du voisinage.

Si le revêtement de sol choisi est un revêtement dur, tel que carrelage, pierre naturelle, parquet ou autre, l'occupant sera tenu de recouvrir au moins quatre-vingts pour-cent de la superficie de l'appartement de tapis posés sur le sol ou fixés au sol.

Article 11. Surveillance.

Les propriétaires sont tenus d'autoriser les parties ou une personne habilitée par elles, ou encore le syndic, à accéder à

leur propriété, occupée ou non, afin de leur permettre d'examiner l'état des biens appartenant à la copropriété et de s'assurer que les mesures d'intérêt commun ont été respectées.

Ils sont également tenus d'autoriser les architectes, entrepreneurs, ingénieurs, coordinateurs construction et exécutants de réparations et travaux aux biens communs ou parties privatives d'autres copropriétaires, à accéder à leurs lots privatifs, sans indemnité en retour; dans la mesure du possible, les propriétaires seront prévenus au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Section II. Parties communes

Sont communes les parties de l'immeuble destinées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, notamment :

- a) Eléments indivis entre tous les copropriétaires. LE terrain bâti ou non bâti, les fondations et les gros murs, l'armature en béton de l'édifice et les hourdis, les sous-sols à l'exception des caves privatives et garages, les revêtements aux façades, les gros œuvres des terrasses, les gaines et tête de cheminée, les gitages, la toiture avec son recouvrement. Les tuyaux de descente, égouts, canalisation d'eau, gaz et électricité, de téléphone, de télévision, de radio avec leurs conduits, installation d'aération, desservant les installations particulières des locaux privatifs, la chaufferie avec accessoires et réservoir à mazout, escaliers avec leurs cages, les ascenseurs et leur cage, les halls et dégagements donnant accès aux locaux privatifs avec leurs décorations, installation de vide poubelle, etc...

En général toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les locaux privatifs.

Ces éléments appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion fixée ci-après

- b) Eléments mitoyens entre deux copropriétaires, notamment, : les murs séparant les deux appartements ou garages pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.
- c) Eléments indivis entre certains copropriétaires, notamment : les antennes de radiophonie et de télévision. Ces choses appartiennent indivisément aux seuls copropriétaires qui en ont l'usage.

Article 12. Principes - Utilisation – Infractions.

Les propriétaires ne pourront en aucun cas causer des dommages aux parties communes. Ils sont tenus d'utiliser la

chose commune conformément à sa destination et dans la mesure où son utilisation est compatible avec les droits de leurs copropriétaires.

L'occupant qui, d'une quelconque manière, bloquerait l'accès au hall, aux vestibules, aux couloirs ou aux escaliers, qui y effectuerait des tâches ménagères, comme battre ou broser des tapis, draps de lit ou vêtements, suspendre du linge, nettoyer des meubles ou ustensiles, contrevient à ces principes.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, les tâches ménagères, les livraisons de commandes et autres activités des occupants, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, lequel ne relève pas du statut de droit réel. Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article 13. Travaux d'entretien et de réparation.

1. L'entretien et la réparation des parties communes, mais aussi des éléments privés dont question à l'article 5, seront confiés aux bons soins de la copropriété, sous la surveillance du syndic.

2. Tout propriétaire ou occupant devra tolérer, sans indemnité en retour, les nuisances occasionnées par l'entretien, les réparations et travaux réalisés au niveau des parties communes, décidés régulièrement par l'assemblée générale ou en vertu du présent Règlement ou de la loi.

Article 14. Annonces de mise en location et de mise en vente.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité simple, il est permis d'apposer des affiches ou pancartes aux fenêtres à l'intérieur et à l'extérieur selon un modèle du syndic, même s'il s'agit d'annonces de mise en location ou de mise en vente.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider d'un endroit dans le hall ou sur la porte d'entrée du bâtiment ou sur la façade, où les affiches ou pancartes concernant la mise en location ou la mise en vente d'appartements ou d'emplacements de parking pourront être apposées.

Article 15. Dommages causés par des copropriétaires.

La réparation des dommages causés à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de l'association des copropriétaires, sera supportée par chacun des copropriétaires, en ce compris la victime, et ce dans la proportion fixée pour la liquidation des charges communes.

Article 16. Recours entre copropriétaires.

L'association des copropriétaires est compétente pour agir en

justice, que ce soit en qualité de demanderesse ou de défenderesse.

Nonobstant les dispositions de l'article 577-5, § 3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir seule ou conjointement avec un ou plusieurs autres copropriétaires, afin de préserver tous ses droits d'exercice, de reconnaissance ou de refus de droits réels ou personnels sur les parties communes ou concernant leur gestion. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour défendre ces droits.

Le syndic est habilité à intenter toute action pour motifs graves ou en préservation de droits concernant les parties communes, à condition que cette démarche soit confirmée dans les plus brefs délais par l'assemblée générale

Le syndic s'engage à informer les copropriétaires individuels et autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale, sans délai, des actions en justice intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Chaque copropriétaire est toutefois libre d'intenter seul toutes actions en justice concernant son propre lot, après en avoir informé le syndic qui, à son tour, en informera les autres copropriétaires.

Chapitre III. Quotités - Charges et recettes communes

Section I. Quotités dans les parties communes

Article 17. Répartition des quotités indivises dans les parties communes de l'immeuble par entité privative.

Rez-de-chaussée

Appartement numéro 1 :	465/10.000
Appartement numéro 2 :	350/10.000
Appartement numéro 3 :	397/10.000
Appartement numéro 4 :	465/10.000

Premier étage

Appartement numéro 5 :	465/10.000
Appartement numéro 6 :	397/10.000
Appartement numéro 7 :	397/10.000
Appartement numéro 8 :	483/10.000

Deuxième étage

Appartement numéro 9 :	465/10.000
Appartement numéro 10 :	397/10.000
Appartement numéro 11 :	397/10.000
Appartement numéro 12 :	483/10.000

Troisième étage

Appartement numéro 13 :	465/10.000
Appartement numéro 14 :	397/10.000

Appartement numéro 15 :	397/10.000
Appartement numéro 16 :	483/10.000

Quatrième étage

Appartement numéro 17 :	465/10.000
Appartement numéro 18 :	397/10.000
Appartement numéro 19 :	397/10.000
Appartement numéro 20 :	483/10.000

Cinquième étage

Appartement numéro 21 :	540/10.000
-------------------------	------------

Garages :

Chacun des garages 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
14, 15, 22, 23, 24 et 25 : 33/10.000

soit ensemble 528/10.000

Chacun des garages 16 et 17 : 40/10.000

soit ensemble 80/10.000

Chacun des garages 18 et 20 : 36/10.000

soit ensemble 72/10.000

Le garage 19 : 45/10.000

Chacun des garages 11, 12 et 13 : 30/10.000

soit ensemble 90/10.000

Soit au total : 10.000/10.000

Section II. Charges communes

Article 18. Critères et modalités de répartition des charges.

Les charges communes seront supportées par chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Les charges communes afférentes aux parties communes du complexe immobilier seront réparties conformément aux unités susmentionnées dans les parties communes et conformément aux principes visés ci-dessous.

Article 19. Enumération – Subdivision des charges communes.

I. Composition des charges.

Les charges communes sont les charges qui sont supportées par TOUS les copropriétaires du complexe immobilier proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes:

a) les frais d'administration de la copropriété, en ce compris la rémunération du syndic.

b) les frais d'entretien, de réparation, de rénovation et de nettoyage des parties communes, tel que décrit dans

l'acte de base.

c) les frais de consommation, de réparation, d'entretien et de rénovation des installations communes, utilisées par les copropriétaires.

d) les dommages et intérêts dus par l'association des copropriétaires.

e) les frais de toute action en justice intentée par ou contre l'association des copropriétaires.

f) toutes les autres dettes, charges et frais, engagés dans l'intérêt de l'association des copropriétaires ou dus par cette dernière.

g) les impôts, taxes et rétributions, pour autant qu'ils n'aient pas été mis à la charge d'un copropriétaire par le biais d'une imposition distincte.

h) les primes d'assurance des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.

i) les frais de reconstruction de la Résidence.

j) les frais de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes du complexe immobilier.

II. Contribution aux charges.

Les charges communes seront réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la quote-part de chacun dans les parties communes.

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des charges afférentes aux parties communes, si cette répartition est devenue inéquitable à la suite de modifications apportées au complexe immobilier ou d'une activité développée ou de travaux réalisés par un copropriétaire, sans préjudice du droit de ce dernier de saisir le juge, dans la mesure où la loi prévoit une telle possibilité.

Répartition spéciale des charges :

Relatives aux garages

Les frais d'entretien et de réparation des parties communes propres au parking en sous-sol seront répartis entre les propriétaires de ceux-ci exclusivement. Ils seront divisés forfaitairement par le nombre de garages existants et non pas proportionnellement aux quotités dans les parties communes.

Relatives aux terrasses

Tous les frais d'entretien et de réparation des éléments composant les terrasses privatives sont exclusivement à charge de ceux qui en ont l'usage.

Relatives au chauffage central

Les frais de chauffage c'est-à-dire de combustible, consommation du courant électrique, éventuellement salaire du chauffeur et autres frais intéressant directement la chaleur, sont amortis en une saison.

A l'effet de répartir équitablement ces frais, des compteurs de chaleur sont placés soit un compteur de passage unique à l'entrée de l'appartements, soit des compteurs sur chaque radiateur.

Les chaudières, une fois allumées, diffusent dans tout l'immeuble par rayonnement propre et par rayonnement des colonnes, un flux calorique que les compteurs de chaleur n'enregistrent pas. Ce flux profite à tous les appartements indistinctement, même en cas d'absence des occupants, de même qu'aux parties communes.

Il y a donc lieu d'en tenir compte dans la répartition des frais de chaleur.

Sur cette base, les comptes de chauffage sont établis comme suit :

- a) Vingt pour cent (20%) de la somme totale dépensée seront supportés par les propriétaires d'appartement au prorata de leurs parts dans les parties communes, c'est là l'intervention minimum ;
- b) Le surplus ou quatre-vingts pour cent (80%) de la dépense totale sera réparti entre les mêmes, suivant les indications des compteurs placés dans les appartements.

Il est expressément stipulé relativement à ces compteurs de chaleur placés dans les appartements :

1/ que ceux-ci demeurent aux risques et périls de chaque copropriétaire personnellement responsable de ceux placés dans les locaux privés.

2/ que la remise en ordre des appareils, leur réparation s'il éché, et le relevé annuel font donc l'objet d'un compte séparé pour chaque copropriétaire.

3/ qu'en aucun cas la visite des délégués de la firme qui assure le contrôle des compteurs ne peut être refusée ni retardée.

4/ que toute fraude constatée entraîne pour les radiateurs visés, l'attribution du maximum de la consommation.

III. Répartition et liquidation.

Les frais et dépenses seront répartis entre les copropriétaires, tel qu'exposé à l'article précédent, par les soins du syndic.

Le décompte des charges communes sera établi sur base annuelle, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Les charges devront être liquidées au plus tard dans les quinze jours qui suivent l'envoi du décompte.

Le paiement des charges communes n'emporte pas l'approbation des comptes; seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée à approuver les comptes par décision individuelle.

Article 20. Indivision – Usufruit.

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de partage en nue-propriété et usufruit, de droit d'occupation et autre, tous les copropriétaires ou ayants droit indivis sont tenus solidairement et indivisiblement envers la copropriété, sauf contestation, au paiement de toutes sommes dues en rapport avec l'appartement considéré.

Section III. Recettes communes

Article 21. Principe.

Le syndic est chargé d'encaisser les recettes communes, de même que les avances pour le fonds de roulement, les apports pour la constitution du fonds de réserve, mais aussi la quote-part de chaque copropriétaire dans les charges communes, et en donne valablement quittance.

Article 22. Fonds de roulement.

L'assemblée générale des copropriétaires décide du montant de l'avance à payer par les copropriétaires, dont la somme forme le fonds de roulement qui sert de provision pour payer les dépenses périodiques, telles que les frais d'électricité et d'éclairage, mais aussi les frais d'entretien des parties communes, les frais de gestion et autres.

Article 23. Fonds de réserve.

L'assemblée générale des copropriétaires décide du montant des apports de fonds périodiques pour la constitution du fonds de réserve qui est destiné à couvrir les dépenses non périodiques, telles que la réparation ou le remplacement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle toiture.

Section IV. Recouvrement forcé – Encaissement direct auprès des locataires

Article 24. Recouvrement forcé.

1. Si certains copropriétaires demeurent en défaut de payer l'avance réclamée par le syndic ou d'acquitter leur contribution aux charges communes du trimestre écoulé, au plus tard dans les quinze jours qui suivent l'avertissement qui leur a été adressé par lettre recommandée à la poste, le syndic dispose des mesures de contrainte visées au point 2. ci-dessous.

Le syndic n'est pas tenu de prouver ni de justifier cette habilitation à l'égard des tiers ou des tribunaux.

2. En vue de couvrir les charges communes, le syndic est habilité à:

- a) assigner les copropriétaires ou occupants défaillants en paiement des sommes dues;
- b) encaisser personnellement les loyers qui reviendraient au copropriétaire défaillant à concurrence du montant dû à l'association des copropriétaires. En signant l'acte d'achat et à compter de cette date, chacun des copropriétaires

marque contractuellement et irrévocablement son accord en vue de la délégation au syndic des loyers qui lui reviennent, dès lors qu'il néglige de payer sa contribution aux charges communes. Le locataire sera réputé avoir payé valablement son loyer à son loueur dès lors que, dans le cas de figure précité, il l'a acquitté au syndic.

3. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété porteront intérêt de plein droit, calculé sur base du taux de 12%, augmenté de 3 points de pourcentage et exonéré de toutes retenues, et ce à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au point 1. ci-dessus jusqu'au paiement intégral.

4. Les copropriétaires défaillants seront redevables, à titre de dommages et intérêts forfaitaires, d'une somme égale à 15% du montant demeuré impayé, avec un minimum de 15€, en vue notamment de couvrir les honoraires d'avocat et éventuels honoraires complémentaires réclamés par le syndic occasionnés par eux, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5. En complément des mesures prévues aux points 2 à 4 ci-dessus, il est expressément stipulé que la partie privative du copropriétaire défaillant pourra être grevée par la copropriété, représentée en l'espèce par le syndic, d'une saisie immobilière conservatoire ou vendue à titre de saisie immobilière exécutoire, conformément aux articles 1429 à 1444 et 1560 à 1625 du Code judiciaire.

Le syndic est autorisé à représenter la copropriété lors de la vente sur saisie.

Article 25. Encaissement direct auprès des locataires.

Le syndic n'est juridiquement lié qu'aux copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la part de toutes les charges communes ou d'une partie de celles-ci qui est mise à la charge de locataires par les contrats de location.

Section V. Transfert de propriété

Article 26. Mutation par décès ou entre vifs.

1. En cas de décès, les héritiers et ayants droit disposent d'un délai de deux mois après le décès du copropriétaire pour justifier leur qualité successorale auprès du syndic au moyen d'une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision prend fin par un acte de partage, de cession ou de licitation, le syndic doit en être informé dans le mois par une attestation du notaire qui a reçu l'acte, précisant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau propriétaire, la date de la mutation et la date de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions ainsi que les sanctions prévues par la loi s'appliquent également *mutatis mutandis* lorsque le transfert

fait suite à un legs particulier.

2. En cas de cession entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, le nouveau propriétaire supportera le montant des dettes prévues à l'article 577-11, §2, 1°, 2°, 3° et 4° du Code civil à partir de la date de la cession, et ce sans préjudice de conventions contraires entre les parties concernant la contribution à la dette.

En cas de transfert ou d'attribution du titre de propriété, le cessionnaire sera toutefois tenu au paiement des charges extraordinaires et des appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si cette assemblée générale s'est tenue entre la date de conclusion du contrat et la date de passation de l'acte authentique et que le cessionnaire disposait d'une procuration pour participer à l'assemblée générale.

Les charges ordinaires seront supportées par le nouveau copropriétaire à partir du jour où il utilise effectivement les parties communes.

Avant la passation de l'acte de mutation, le notaire demandera le relevé des dettes mentionnées à l'article 577-11 du Code civil, au syndic qui est tenu de donner suite à cette demande dans les trente jours.

Les frais de communication des informations à fournir en vertu du présent article seront supportés par le copropriétaire cédant.

3. En cas de transfert de propriété d'un lot:

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

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

Chapitre IV. Assurances

Article 27. Risques.

1. L'assemblée générale des copropriétaires souscrira une police d'assurance commune, à la fois pour les parties privatives du bâtiment et pour les parties communes, auprès d'une compagnie à la solvabilité reconnue.

L'assurance couvrira non seulement les dommages matériels au bâtiment, mais aussi la perte de jouissance, le recours des locataires, l'éventuel recours des voisins et le recours mutuel des copropriétaires entre eux.

2. Dans tous les cas, l'assemblée générale des copropriétaires est tenue de contracter une assurance pour tout ce qui concerne les parties communes.

L'assemblée générale est également tenue de faire assurer la responsabilité civile de chaque propriétaire ou occupant d'un lot privatif par une police en commun souscrite pour les dommages causés aux tiers par le bâtiment.

3. Toute surprime sera à la charge du copropriétaire qui en est à l'origine.

Article 28. Conclusion des polices.

1. Le syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices conformément aux directives qui lui seront données par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Les copropriétaires ont droit à une copie des polices qui les concernent.

3. Le syndic encaissera les indemnités accordées aux copropriétaires, sauf dispositions exceptionnelles prises par l'assemblée générale, notamment en cas de destruction importante du bâtiment.

Chapitre V. Convocation, fonctionnement et compétences de l'assemblée générale des copropriétaires

Article 29. Organes de l'association des copropriétaires.

29.1. Assemblée générale des copropriétaires.

29.1.1. Composition.

L'assemblée générale réunit tous les copropriétaires.

Tout propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale plénière et participe à ses délibérations.

29.1.2. Compétences.

L'assemblée générale des copropriétaires a tous pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux qui sont conférés au syndic et à tout copropriétaire par la loi et les présents statuts.

L'assemblée générale plénière est compétente pour toute question relative aux intérêts communs des copropriétaires.

Sous réserve des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, elle est notamment compétente pour prendre toutes décisions se rapportant à:

- la disposition, la gestion, en ce compris la désignation et la révocation du syndic, l'utilisation et la jouissance des parties communes, les travaux à réaliser au niveau des parties communes;
- toute action en justice en qualité de demanderesse ou de défenderesse;
- l'acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- la modification des statuts, en ce compris l'attribution des quotes-parts dans les parties

- communes et la répartition des charges communes;
- la réparation ou la reconstruction du complexe immobilier après dégradation.

L'assemblée générale délibère sur les comptes que le syndic doit lui présenter, sur la décharge au syndic, sur le budget de l'année suivante, sur les provisions et sur les travaux à réaliser au niveau des parties communes du complexe immobilier.

29.1.3. Représentation.

Tout propriétaire d'un lot est membre de l'assemblée générale et participe aux délibérations.

En cas de partage du droit de propriété d'un lot privatif ou si la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose de superficie, d'usufruit, d'utilisation ou d'occupation, le droit de participer 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 d'un mandataire, les autres intéressés désignent valablement un mandataire. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale et reçoit tous les documents émanant de l'association des copropriétaires. Les intéressés font part, par écrit, de l'identité de leur mandataire au syndic.

Le bureau de l'assemblée générale contrôle la régularité des procurations et statue souverainement sur ce point.

Un conjoint est autorisé d'office et sans mandat spécial à représenter le copropriétaire auquel il/elle est marié(e), sans préjudice du régime matrimonial des époux.

Les procurations restent annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales en la matière.

Le syndic ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire lors d'une assemblée générale, nonobstant son droit, lorsqu'il est copropriétaire, de participer en cette qualité aux délibérations de l'assemblée.

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

29.1.4. Bureau.

L'assemblée générale est introduite par le syndic qui demande à l'assemblée générale de nommer un président et deux scrutateurs ou assesseurs parmi les copropriétaires.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

En l'absence de candidat ou si, après deux scrutins, l'assemblée générale ne peut procéder à la nomination de ces membres du bureau, la présidence est confiée de plein droit

au copropriétaire présent en personne qui détient le nombre le plus important de quotes-parts dans les parties communes ou, si plusieurs copropriétaires détiennent un même nombre de quotes-parts, au copropriétaire qui est depuis le plus longtemps copropriétaire du complexe immobilier. Le cas échéant, le président désigne d'office les autres membres du bureau.

29.1.5. Moments où l'assemblée générale se réunit.

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, et ce dans les quinze premiers jours du mois de février, du lundi au jeudi, à 17h.

L'assemblée générale peut également se réunir en session extraordinaire.

29.1.6. Lieu de l'assemblée générale.

Chaque assemblée générale se tient au siège de l'association ou à tout autre endroit désigné dans la convocation.

29.1.7. Convocations aux assemblées générales.

A. Assemblée générale ordinaire (également appelée assemblée générale annuelle).

Le syndic convoque l'assemblée générale annuelle.

La convocation mentionne le lieu, la date et l'heure de l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec la liste des points qui seront abordés. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites de décisions qu'il a reçues des copropriétaires ou du conseil de copropriété, au moins trois semaines avant le premier jour de la période déterminée dans le règlement de copropriété au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, sauf si chaque destinataire a expressément consenti par écrit à recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic au moment de l'envoi, sont réputées avoir été valablement envoyées. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf cas d'urgence, la convocation est envoyée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

B. Assemblée générale extraordinaire.

Une assemblée générale extraordinaire est convoquée:

- soit par le syndic, à chaque fois qu'une décision

urgente doit être prise dans l'intérêt de la copropriété.

- soit par un ou plusieurs copropriétaires qui détiennent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

- soit par tout copropriétaire qui peut demander au juge, dans un délai fixé par ce dernier, d'ordonner la convocation de l'assemblée générale afin de délibérer sur une proposition formulée par le copropriétaire en question, lorsque le syndic néglige ou refuse injustement de le faire.

Les convocations sont envoyées au moins quinze jours avant la date de l'assemblée générale extraordinaire.

Les convocations aux assemblées générales peuvent également être remises valablement aux copropriétaires contre accusé de réception.

Les dates et l'ordre du jour des assemblées générales sont communiqués en temps utile par le syndic aux occupants d'un lot du complexe immobilier qui n'ont pas droit de vote à l'assemblée générale. Le syndic leur rappelle qu'ils peuvent formuler leurs questions et remarques par écrit et les transmettre au syndic.

29.1.8. Ordre du jour.

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque la réunion.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être mentionnés de façon claire et précise dans les convocations, en ce sens que chaque aspect qui doit être soumis individuellement au vote, doit également faire l'objet d'un point distinct dans l'ordre du jour.

L'assemblée générale ne peut en principe délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour, sous réserve des exceptions suivantes :

- a) s'il s'agit d'un imprévu à traiter d'urgence, qui s'est produit entre la convocation et la réunion.
- b) un point non inscrit à l'ordre du jour peut néanmoins être abordé si tous les copropriétaires sont présents ou représentés et qu'ils consentent expressément à ce que le point soit abordé, pour autant que la prise d'une décision concernant ce point n'affecte pas les droits des utilisateurs du complexe immobilier qui sont titulaires d'un droit réel ou d'un droit personnel.

Parmi les points mentionnés sous "divers" ne peuvent figurer que des communications du syndic à valeur purement informative.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour, à condition d'en informer le syndic par lettre recommandée ou par pli ordinaire au plus tard trois semaines avant le début de la quinzaine mentionnée ci-avant.

Le syndic doit communiquer les points supplémentaires portés à l'ordre du jour à tous les copropriétaires, dans les formes prescrites pour la convocation initiale mais au plus tard cinq jours à l'avance.

29.1.9. Quorum de présence.

L'assemblée générale n'est valablement constituée et ne délibère valablement:

- que si tous les copropriétaires du complexe immobilier ont été valablement convoqués;
- que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés, et à condition qu'ils représentent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement lorsque les copropriétaires présents ou représentés à l'ouverture de l'assemblée générale représentent plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une seconde assemblée générale se réunira après écoulement d'un délai d'au moins quinze jours, qui délibérera indépendamment du nombre de membres présents ou représentés et du nombre de quotes-parts de la copropriété qu'ils détiennent.

La seconde convocation qui ne peut être envoyée qu'après que la première assemblée s'est tenue, contient le même ordre du jour et précise qu'il s'agit d'une seconde assemblée. Cette seconde assemblée statue valablement, indépendamment du nombre de copropriétaires et de quotes-parts présents ou représentés.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale concernant les points de l'ordre du jour lient tous les copropriétaires, même s'ils n'étaient pas présents ni représentés, s'ils ne les ont pas approuvées ou s'ils étaient interdits.

29.1.10 Liste de présence.

Une liste de présence est tenue, laquelle est signée par tous les propriétaires qui participent à l'assemblée ou par leurs mandataires au début de l'assemblée; cette liste de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

29.1.11. Droit de vote.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix qui correspond 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.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ne peut participer personnellement ou par

procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

29.1.12. Quorum de vote.

A. Généralités.

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf si la loi exige une majorité qualifiée voire l'unanimité des voix.

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

B. Majorités particulières.

L'assemblée générale décide:

1. à la majorité des **trois quarts** des voix:

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil.

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. 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° du Code civil;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution

de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- 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 du bâtiment ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction du bâtiment ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de nouveaux biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa quatre, du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa quatre, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. 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 du bâtiment.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

29.1.13. Procès-verbal.

Les décisions des assemblées sont consignées dans un

procès-verbal dressé par le secrétaire, signées par le président, le secrétaire et les scrutateurs; les membres qui le souhaitent, ou leurs mandataires, signent également.

Les procès-verbaux reprennent notamment les différents points de l'ordre du jour, ainsi que le texte de chaque point pour lequel le vote a été demandé et le résultat du vote par point de l'ordre du jour, avec indication du comportement de vote individuel par copropriétaire et par point.

Le syndic remet une copie conforme du procès-verbal à tous les propriétaires, indépendamment de leur présence ou non à l'assemblée, dans les trente jours de la clôture de l'assemblée. Les procès-verbaux sont consignés dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par toutes les personnes intéressées.

La consultation se fait aux jours et aux heures à convenir avec le syndic; le syndic est tenu de permettre la consultation dans les dix jours qui suivent le moment où la demande en ce sens lui a été adressée.

Il peut, moyennant rémunération, également délivrer une copie du texte coordonné des statuts et de toutes les décisions encore actuelles de l'assemblée générale à l'ayant droit qui veut s'en contenter.

Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant notification de la manière déterminée ci-dessous, opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot privatif du complexe immobilier, ainsi qu'à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, en d'autres termes à tout occupant du complexe immobilier.

Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Les décisions prises avant la vente ou l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui donne le droit ou l'autorisation: il doit signaler à l'acquéreur ou l'occupant que les décisions seront consignées dans un registre et où il peut consulter ce registre.

Le cédant d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et de l'acquéreur ou du titulaire du dommage résultant du retard ou de l'absence de communication.

L'occupant peut également s'adresser directement au syndic pour obtenir la consultation du registre.

Les décisions prises après l'octroi d'un droit réel ou personnel, ou d'une autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans notification à ceux qui avaient un droit de vote à l'assemblée générale qui les a prises.

L'occupant est informé de ces décisions par une lettre recommandée à la poste du syndic, dans le mois de la

décision.

29.1.14. Recours.

Un recours contre les décisions de l'assemblée générale n'est ouvert que si et dans la mesure où la loi le prévoit.

II. LE SYNDIC.

Article 30. Désignation.

Le syndic est nommé par décision de la première assemblée générale des copropriétaires ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic doit être un syndic professionnel inscrit à l'Institut professionnel des agents immobiliers.

Le syndic acceptera sa charge en signant une convention particulière.

Son mandat ne peut en aucun cas excéder trois ans, mais il peut être renouvelé. Le non-renouvellement du mandat n'ouvre droit à aucune indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut prendre d'engagements pour un terme qui excède la durée du mandat.

Article 31. Publicité.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours de la prise de cours de la charge du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée du bâtiment où le siège de l'association des copropriétaires est établi.

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 raison sociale, son siège social, ainsi que son numéro d'entreprise si l'entreprise est inscrite à la Banque-carrefour des entreprises. L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé d'entrer en contact avec le syndic sans délai, et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait doit se faire à la diligence du syndic et aux frais de la copropriété.

Article 32. Pouvoirs.

Sans préjudice des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, le syndic est chargé:

1° des tâches et obligations des copropriétaires en matière de dossier d'intervention ultérieure en ce qui concerne la partie de celui-ci relative aux parties communes. Cette partie du dossier d'intervention ultérieure se trouvera au bureau du syndic, où il pourra être consulté gratuitement par tout intéressé. Le syndic

veillera également à ce qu'une copie tenue à jour de cette partie du dossier d'intervention ultérieure se trouve au siège de l'association des copropriétaires pour qu'elle puisse y être consultée.

2° de constituer un dossier concernant chaque lot privatif, avec l'identité des copropriétaires, en ce compris l'adresse, le numéro de téléphone et, éventuellement, l'adresse e-mail de chaque copropriétaire, sa quote-part dans les parties communes, les modifications en cas d'aliénation et le statut du bien (occupé par le propriétaire ou donné en location).

3° de conserver tous les documents de la copropriété et d'assurer un suivi à ce niveau.

4° à la fin de son mandat, de remettre tous les documents concernant le complexe immobilier, la comptabilité et les actifs au nouveau syndic, au plus tard dans le mois de la cessation de sa tâche comme syndic. Le nouveau syndic viendra prendre possession de ces documents auprès du syndic sortant dans le délai précité. A la suite de ce transfert, le syndic sortant dressera un inventaire des pièces remises qui sera signé par le nouveau syndic à titre d'accusé de réception.

Article 33. Responsabilité.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs, sauf avec l'accord de l'assemblée générale et uniquement pour une durée limitée ou à des fins déterminées.

Article 34. Rémunération.

Le mandat de syndic ou de syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe la rémunération lors de sa désignation. Cette rémunération constitue une charge commune générale.

Article 35. Révocation – Fin de mandat – Syndic provisoire.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également, chaque fois qu'elle le juge nécessaire, 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. Il est appelé à la cause.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis d'au moins trois mois, à compter du premier jour du mois suivant la lettre recommandée visée ci-dessous. Cette démission doit être notifiée, à peine de nullité, par pli recommandé au conseil de gérance ou, à défaut, au président de la dernière assemblée générale.

Le mandat du syndic prend fin:

- a) après l'écoulement de la durée de son mandat.
- b) à la suite de sa révocation par l'assemblée générale.
- c) à la suite de la démission du syndic.

En cas de révocation du syndic par l'assemblée générale ou de démission, l'assemblée générale fait part au nouveau syndic de son obligation d'informer de la révocation ou de la démission de l'ancien syndic, les tiers avec lesquels l'ancien syndic avait conclu des contrats en cours au nom de l'association des copropriétaires.

d) à la suite du décès, de l'interdiction et de l'insolvabilité manifeste du syndic ou de la dissolution et de la faillite si le syndic est une personne morale.

e) à la suite de la dissolution de l'association des copropriétaires.

III. Conseil de copropriété.

La première assemblée générale créera un conseil de copropriété.

Ce conseil, exclusivement composé de copropriétaires, a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.2 du Code civil. A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. 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.

IV. Commissaire.

Chaque année, l'assemblée générale désigne un commissaire aux comptes, qui fait partie ou non des copropriétaires.

Le commissaire est chargé d'assister le conseil de propriété dans sa tâche précitée.

Le commissaire pourra exercer toutes les compétences nécessaires à l'accomplissement de sa mission, le cas échéant moyennant l'autorisation particulière de l'assemblée générale et/ou du conseil de copropriété.

Chapitre VI. Destruction des bâtiments

Article 36. Principes.

1. En cas de destruction totale ou partielle des constructions, les indemnités versées pour le bâtiment détruit seront

affectées en priorité à sa reconstruction, s'il en a été décidé ainsi.

Sans préjudice des actions intentées contre le copropriétaire, l'occupant ou le tiers responsable du sinistre, les copropriétaires sont obligés, en cas de reconstruction ou de réparation, de contribuer aux frais proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes.

2. En cas de destruction des constructions, si l'assemblée générale décide de ne pas reconstruire, le terrain tout entier sera vendu en vente publique et chaque copropriétaire recevra autant de quotes-parts du prix qu'il détenait que quotes-parts dans les parties communes du terrain.

Article 37. Reconstruction – Frais.

1. En cas de reconstruction, l'indemnité allouée aux parties communes sera affectée à la reconstruction suivant les plans d'origine, sauf si l'assemblée générale en décidait autrement. L'assemblée générale nommera un mandataire spécial chargé d'encaisser l'indemnité et de l'affecter.

2. Si l'indemnité de reconstruction ne suffit pas à couvrir les frais de la reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts respectives dans les parties communes des constructions.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires. A défaut de versement dans le délai imparti, un intérêt calculé sur base du taux d'intérêt légal sera dû de plein droit et sans mise en demeure préalable.

Les copropriétaires qui ne paieront pas leur part dans les frais de reconstruction dans le délai, seront tenus, dans un nouveau délai de trois mois, de céder tous leurs droits dans le bâtiment aux copropriétaires qui souhaitent en faire usage, sous réserve de leur part de l'indemnité de reconstruction. A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera fixé par un expert qui, à défaut d'accord, sera nommé par le président du tribunal.

Chapitre VII. Dispositions finales

Article 38. Statut de droit réel et règlements personnels

1. Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme constitutives de droit réel.

2. Le présent règlement peut être complété par des règlements particuliers, instructions et décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, lesquelles dispositions complémentaires ne sont pas de constitutives de droit réel et ne doivent pas être transcrites au bureau des hypothèques.

3. L'acte de base, le présent règlement de copropriété, les règlements particuliers, le règlement d'ordre intérieur, les modifications, les instructions et les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les plans des

bâtiments, forment ensemble la charte du complexe immobilier.

Tous les éléments sont à interpréter l'un en fonction de l'autre et en fonction du tout.

Article 39. Election de domicile

Tout copropriétaire, usufruitier, titulaire d'un droit réel ou d'un droit d'occupation fait élection de domicile de plein droit au complexe proprement dit, sauf si le copropriétaire notifie une autre élection de domicile au syndic et à condition que cette élection de domicile se fasse en Belgique.

Par dérogation à ce qui précède, les parties font toutefois élection de domicile à leur siège social respectif.

SECTION III. DISPOSITIONS FINALES.

Frais.

La participation des copropriétaires dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à trois mille euros.

Droit d'écriture de cinquante euros payé par le Notaire Instrumentant.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE.

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie relativement aux parties leur état civil.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant dans l'immeuble.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le syndic a signé avec nous, Notaire.