



23/11/2022

ACP RESIDENCE DELPHINE

Rue de Wand, 223-229

1020 LAEKEN

N° d'entreprise : 0500.950.461

Adaptation du règlement de copropriété
Et du règlement d'ordre intérieur



STATUTS

Adaptation Règlement de copropriété Règlement d'ordre intérieur

ACP " Résidence Delphine "

Siège

Rue de Wand, 223-229

1020 LAEKEN

N° d'entreprise : 0500.950.461

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Cet exposé reprend l'identité du Notaire actant l'intention de la comparante de placer un bien sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

Il est mentionné la date de l'acte et la date de transcription.

Cette dernière date est importante, puisqu'elle donne naissance de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

Il est repris l'identité de la comparante, ainsi que la situation cadastrale du bien placé sous le régime de la copropriété forcée.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

- Description de l'acte de base (article 3.85, §1er alinéa 1)	P.10
- Copropriété forcée et personnalité juridique	P.10
- Statut réel – Transcription	p.10
- Description des parties communes et privatives	p.11
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes	p.20
- Mode de calcul des quotes-parts	p.22

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général	p.23
------------------	------

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 1 : Division de l'immeuble	p.23
Section I : Parties communes	
Article 2 : Composition des parties communes	p.24
Article 3 : Situation juridique des parties communes	p.27
Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes	p.27
Section II : Parties privatives	
Article 5 : Description des parties privatives	p.29
Article 6 : Distribution intérieure des locaux	p.29
Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation	p.30
Article 8 : Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens	p.31
Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives	p.31

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Section I : Répartition des charges

Article 10 : Principe du caractère forfaitaire	p.33
Article 11 : Description des charges communes	p.33
Article 12 : Consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau	p.34
Article 13 : Modification de la répartition des charges	p.34
Article 14 : Augmentation des charges	p.35
Article 15 : Responsabilité du fait du bâtiment	p.35
Article 16 : Impôts	p.35
Article 17 : Recettes	p.35

Section II : Entretien et réparations

Article 18 : Généralités	p.36
Article 19 : Catégories de travaux	p.36
Article 20 : Réparations urgentes	p.36
Article 21 : Réparations ou travaux non urgents	p.36
Article 22 : Nettoyage des parties communes	p.37
Article 23 : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique	p.37
Article 24 : Servitudes relatives aux travaux	p.38

Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement

Article 25 : Relevé de compte – Provisions	p.39
Article 26 : Indivision – Usufruit	p.40
Article 27 : Fonds de roulement	p.41
Article 28 : Fonds de réserve	p.41

CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I : Association des copropriétaires

Article 29 : Dénomination – Siège	p.42
Article 30 : Personnalité juridique	p.43
Article 31 : Dissolution – Liquidation	p.43
Article 32 : Patrimoine de l'association	p.44
Article 33 : Objet de l'association	p.44
Article 34 : Solidarité divisée des copropriétaires	p.44
Article 35 : Action en justice	p.44

Section II: L'assemblée générale des copropriétaires

Article 36 : Composition	p.47
Article 37 : Pouvoir	p.47
Article 38 : Les assemblées	p.48

Section II : Le syndic

Article 39 : Le statut du syndic	p.48
---	------

Section III : Le conseil de copropriété

Article 40 : Création et composition	p.48
---	------

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

Article 41 : Principes	p.50
Article 42 : Exemple de police	p.50
Article 43 : Primes et Surprimes	p.50
Article 44 : Encaissement des indemnités	p.50
Article 45 : Affectation des indemnités	p.51
Article 46 : Assurances complémentaires	p.52
Article 47 : Assurance responsabilité	p.52
Article 48 : Destruction de l'immeuble vétuste	p.53

CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT

Article 49 : Mutation d'un lot	p.54
---------------------------------------	------

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Exposé général	p.56
------------------	------

CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE

Section I : Organisation matérielle de l'AG

Article 50 : Les assemblées	p.58
Article 51 : Procurations	p.59
Article 52 : Convocations	p.59
Article 53 : L'ordre du jour	p.60
Article 54 : Double quorum	p.61
Article 55 : La présidence – Le bureau	p.61
Article 56 : Feuille ou lits des présences	p.61

Section II : Pouvoir votal de l'AG

Article 57 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité	p.62
Article 58 : Délibération écrite	p.64
Article 59 : Considérations pratiques	p.64
Article 60 : Procès-verbaux – Registre des décisions	p.54
Article 61 : Opposabilité	p.65

CHAPITRE II – LE SYNDIC

Section I : Nomination

Article 62 : Nomination, durée et pouvoir du syndic	p.66
Article 63 : Contrat – Publicité	p.66
Article 64 : Rémunération	p.67

Section II: Pouvoirs

Article 65 : Attributions légales du syndic	p.57
Article 66 : Missions usuelles du syndic	p.68
Article 67 : Les comptes de gestion	p.59

Section III : Révocation

Article 68 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire	p.70
Article 69 : Responsabilité du syndic	p.70
Article 70 : Démission – Fin de mission	p.70
Article 71 : Syndic bénévole	p.70

CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 72 : Création et composition	p.71
Article 73 : Délibération	p.71
Article 74 : Mission	p.72

CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 75 : Le(s) commissaire(s) aux comptes	p.73
--	------

CHAPITRE V – DISPOSITIONS D’ORDRE INTERIEUR**Section I : Travaux et entretien**

Article 76 : Travaux et entretien	p.74
Article 77 : Aspect et esthétique	p.74

Section II : Ordre intérieur

Article 78 : Usage des parties communes	p.75
Article 79 : Animaux	p.75
Article 80 : Matières dangereuses et insalubres	p.75
Article 81 : Emménagements et déménagements	p.75

Section III : Moralité et tranquillité

Article 82 : Mode d’occupation	p.76
Article 83 : Destination des appartements	p.76
Article 84 : Location	p.77
Article 85 : Publicité	p.77

DISPOSITION GENERALE

Article 86 : Renvoi au Code civil	p.77
--	------

STATUTS
ACP " Résidence Delphine "
Siège
Rue de Wand, 223-229
1020 LAEKEN
N° d'entreprise : 0500.950.461

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **27 juin 2001** de Maître **Alain Van den Weghe**, notaire à la résidence de Strombeek-Bever, transcrits au bureau des hypothèques de Bruxelles, le, numéro.... organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Que la présente adaptation est réalisée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, qui précisent que l'adaptation doit contenir **une version de l'acte de base existant**, du **règlement de copropriété** et du **règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil de la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été complétée et modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018.

Qu'il est précisé que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que la présente adaptation n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base. Il s'agit en l'occurrence d'une mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions légales.

Que conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion (Art.3.93§3 du Code civil).

Que le syndic faisant fonction de la Résidence « Delphine », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 34 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine www.ejuris.be, de l'adaptation des statuts de la résidence « Delphine », dont le siège social est situé à 1020 Laeken, rue de Wand, 223-224.

Qu'il est précisé à l'acte du 27 juin 2001

A comparu

La société anonyme "**PROMOTION & BUILDING COMPANY**", dont le siège social est à Etterbeek (1040 Bruxelles), Nieuwelaan, 86, boîte 8.

Immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 636.991 et à la TVA. sous le numéro 466 872 579.

Représentée à l'acte par :

1. La société à responsabilité limitée « **MAFAR** », ayant son siège social Avenue Louise, 1050 Bruxelles, 149 bus 24, immatriculée au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 539.67, et assujettie à la TVA. numéro BE 424.509.414.
2. La société à responsabilité limitée "**DANRO**", ayant son siège social à 9770 Kruishoutem, Wedekensdriesstraat, numéro 5, inscrite au registre du commerce d'Audenarde sous le numéro 43.228 et auprès du B.T.W. sous le numéro 461.556.682.

Le « PROPRIETAIRE » et/ou le « PROMOTEUR - CONSTRUCTEUR

Que la comparante a exposé :

Qu'elle est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE LAEKEN

Un terrain situé le long de la rue de Wand, (où se trouvaient auparavant les maisons numéros 217 et 231, aujourd'hui démolies) précédemment et actuellement enregistré sous la dix-huitième division, section E, numéros 167/xJ7, 167/b/10 et 167/E / 10 d'une superficie totale de treize ares cinquante centiares (13 à 50 ca).

Que la comparante a déclaré vouloir ériger sur le bien prédécrit, un immeuble à appartement multiples, le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer des lots juridiquement distincts susceptibles de mutation.

A cet effet, la comparante a déposé les plans du complexe dressés par l'ingénieur-architecte **Walter Van Besien**, faisant partie de la société privée à responsabilité limitée "Architecte et Ingénieur bureau B.V.B.A." à 1090 Jette, rue Bonaventure, 11.

La comparante a conçu le projet d'édification d'un ensemble immobilier sur le terrain décrit ci-dessus, composé de deux blocs qui comprendront respectivement :

BLOC A : composé de commerces et de divers appartements et/ou studios ;

BLOC B : une salle omnisports (sporthall) et un espace garage pour box voitures.

Le complexe résidentiel est dénommé : « **Delphine** ».

Tous ces documents sont joints à l'acte notarié après avoir été signé « ne varietur » par la comparante et le notaire instrumentant.

CET EXPOSE FAIT,

La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du 30 juin 1994 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, en vue de pouvoir disposer séparément de chacun de ses lots dans la forme à convenir et de les grever de droits réels.

STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE

DIVISION JURIDIQUE DU BIEN

La comparante a requis le Notaire soussigné, d'acter sa volonté de placer le bien repris ci-avant sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision forcée conformément à la loi du 8 juillet 1924, en vue d'opérer ainsi la division juridique de l'ensemble du complexe de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « **appartement** », « **studio** », « **espace commercial** », « **garage** » ou « **box/emplacement de parking** », ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes générales qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **trois mille/trois-millièmes** (3.000/3.000ièmes) indivis étant rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives formant les deux blocs A et B.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la copropriété possède la personnalité juridique. Toutefois, les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires, mais à chaque copropriétaire suivant une quote-part déterminée ci-après. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (Article 3.86, §1^{er} du Code civil).

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.

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIETAIRE

Des servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrées par les articles 3.117 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et cætera. ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, antenne et cætera.) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives, ou entre celles-ci et les parties communes, que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage de lieux.

La comparante déclare constituer, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à charge de tous et chacun des biens privatifs, le droit de passage pour toutes canalisations, gaines, conduites, nécessaires à l'exécution et aux achèvements des locaux supérieurs, inférieurs et latéraux.

Cette servitude existera également pour toutes les canalisations généralement quelconques qui devront traverser le terrain, sur lequel est érigé le complexe immobilier objet du présent acte de base, pour desservir ce complexe immobilier.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ils règlent tout ce qui concerne la division juridique du bien immeuble, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, la gestion des parties communes et en particulier, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 3.85. § 1^{er} du Code civil : L'acte de base 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, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence « **Delphine** ».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **27 juin 2001** de Maître **Alain Van den Weghe**, notaire à la résidence de Strombeek-Bever, transcrit à la conservation des hypothèques de Bruxelles (actuellement : l'administration générale de la documentation patrimoniale), le, la Résidence « Delphine » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1^{er} du Code civil, « l'association des copropriétaires à Laeken rue de Wand 223-229 de la Résidence Delphine » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit à partir du (date de transcription) dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil qui précise « 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 ».

DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

DIVISION EN BLOCS A ET B

Suite aux plans, DEUX ENTITÉS SÉPARÉES sont créées comme indiqué :

A. BLOC UN : tel qu'indiqué en rouge sur le plan susmentionné, numéro A.02.A et comprenant l'immeuble avec les commerces, appartements et/ou studios, le long de la rue de Wand.

B. BLOC DEUX : tel qu'indiqué en vert sur le plan susmentionné, numéro A.02.A et comprenant le bâtiment avec le garage et la salle de sport, situé entre le bloc A et la chaussée romaine.

Selon les plans mentionnés ci-dessus, les bâtiments à ériger consistent en :

Dans le bloc A : trois surfaces commerciales, deux studios et treize appartements ;

Dans le bloc B : un garage souterrain avec trente-trois box et une salle de sport ; dont chacun fera une propriété distincte, avec dépendances, une fraction des parties communes comprenant une quote-part dans les blocs respectifs, qui seront à l'usage commun des différents lots.

Que la comparante a ainsi constitué une association de copropriétaires dénommée "**Résidence DELPHINE**", divisé en deux parties, à savoir :

- **l'assemblée des copropriétaires du « Bloc A »** composé des propriétaires réunissant les quotes-parts du bloc A (surfaces commerciales avec appartements et/ou studios) ;

- **l'assemblée des copropriétaires du « Bloc B »** composé des propriétaires réunissant les quotes-parts du Bloc B (salle de sport et garage avec boxes à voitures) ;

Chacune de ces deux entités ayant son siège social à 1020 Bruxelles, rue De Wand, 223/229 .

Suivant la loi du 18 juin 2018, il est supprimé la création d'assemblées partielles sans personnalité juridique, en conséquence tous les copropriétaires sont réunies en une seule assemblée générale.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Chaque lot est composé de :

- les parties privatives, qui sont la propriété exclusive de leurs propriétaires ;

- des parties communes dont la propriété est en indivision obligatoire à tous les copropriétaires appartient, chacun à une fraction idéale, qui représente leur nombre de parts dans l'association des copropriétaires.

Les parties communes générales y compris le terrain, qui forme le ventre des blocs respectifs sont divisées en trois mille/trois-millièmes (3.000/3.000sten), chacune représentant une part des trois mille parts dans les associations des copropriétaires pour les deux blocs .

DESCRIPTION DES BLOCS SUIVANT LES PLANS

Analyse des plans conformément au plan d'implantation et description des parties communes et lots privatifs est la suivante :

A. Parties communes :

1) **Les parties générales du bloc A** (surfaces commerciales, appartements et/ou studios) représentent :

- mille sept cents/trois millièmes (1.700/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain ou mille sept cents parts dans la société des copropriétaires de l'ensemble du complexe.

- mille sept cents/mille sept centièmes (1.700/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ou mille sept cents quotes-parts dans l'ensemble des copropriétaires **du bloc A**

2) **Parties générales du bloc B** (salle de sport et garage avec boxes à voitures).

- mille trois cent/trois-millièmes (1.300/3.000èmes) dans les parties générales de l'ensemble y compris le terrain ou mille trois cents parts dans la société civile des copropriétaires de l'ensemble mille trois cent/mille trois centièmes (1.300 /1.300èmes) dans les parties communes du bloc B ou mille trois cents quotes-parts dans l'ensemble des copropriétaires **du bloc B**.

B Privatieven delen:

1) bloc A (magasins et appartements et/ou studio).

2) bloc B (salle de sport et garage avec boxes à voitures)

DESCRIPTION DU « BLOC A »

Au sous-sol - NIVEAU - 2 :

A. Parties communes :

Sas un vers l'espace garage, rampe d'accès vers l'espace garage, escalier avec escalier au niveau étage - 1, gaines pour canalisations diverses, ascenseur avec cage d'ascenseur, couloir vers les caves privatives, local "poubelles", sas deux vers escalier et avec deuxième ascenseur et cage d'ascenseur.

B. Parties privatives :

Débarras du magasin dénommé local 3, avec rampe d'accès à l'espace garage et comprenant :

+ en propriété privée et exclusive :

Le débarras appelé "magasin 3" sur le plan est le débarras proprement dit avec sa porte sans partages dans les parties communes et directement relié aux garages 32 et 33.

Quinze caves numérotées de 1k à 15k, comprenant chacune :

+ en propriété privée et exclusive :

La cave actuelle avec sa porte sans partage dans les parties communes et directement reliée à un appartement.

Le promoteur se réserve le droit d'attribuer les caves à chaque vente d'un appartement et/ou studio.

AU SOUS-SOL - NIVEAU -1 :

A. Parties communes :

Sas un vers la cage d'escalier avec escalier au niveau + 0, ascenseur avec cage d'ascenseur, issue de secours vers le garage à rampe, sas deux vers la cage d'escalier avec escalier et le deuxième ascenseur et cage d'ascenseur, sas, rampe d'accès à l'espace garage, local pour les compteurs.

B. Parties privatives :

- **Deux salles « Winkel 1 » et Winkel 2**, avec accès par le sas un et comprenant chacune :

+ en propriété privée et exclusive :

le local lui-même avec escalier pivotant vers la surface commerciale du même nom, sans partage des parties communes et directement relié à la surface commerciale dont ils dépendent.

- un local "Shop 3", comprenant :

+ en propriété privée et exclusive :

Le local lui-même avec escalier pivotant vers la surface commerciale du même nom et monte-charge, un sas avec porte vers le garage vers la pente, sans partages dans les parties communes et directement relié à la surface commerciale dont il dépend.

AU REZ-DE-CHAUSSEE - NIVEAU 0 :

A. Parties communes :

Entrée à gauche en regardant le bloc A depuis la rue : Sas, hall d'entrée avec boîtes aux lettres, hall, escalier avec escalier vers les étages, ascenseur avec cage d'ascenseur, ouverture "chariots" de stockage ; entrée à droite en regardant le bloc A depuis la rue : Sas, hall d'entrée avec boîtes aux lettres, hall, escalier avec escalier vers le premier étage, ascenseur avec cage d'ascenseur et la moitié de la voie d'accès latérale (servitude) de la rue jusqu'au bout de l'entrée du garage, de la rampe d'accès au garage et d'un abri à vélos.

B. Parties privatives :

1) Espace "magasin 1", avec accès séparé le long de la voie de servitude latérale vers la chaussée Romaine, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'espace de vente lui-même avec escalier en colimaçon vers le magasin local 1 au niveau -1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-douze/mille sept centièmes (92/1 700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-douze/trois millièmes (92/3 000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

2) Espace "magasin 2", avec accès indépendant en façade, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'espace de vente lui-même avec un escalier en colimaçon vers le magasin local 2 au niveau -1.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les cent quarante-six/mille sept centièmes (146/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les cent quarante-six/trois-millièmes (146/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

3) Espace "magasin 3", avec entrée indépendante le long du sas de l'entrée gauche à l'avant, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

L'espace de vente proprement dit avec un escalier en colimaçon vers le magasin de proximité 3 au niveau -1 et une gaine permettant l'installation d'un monte-charge et d'un local de stockage (sous l'escalier commun)

b) en copropriété et indivision forcée :

- les cent onze/mille sept centièmes (111/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les cent onze/trois millièmes (111/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

AU PREMIER ETAGE - NIVEAU +1 :**A. Parties communes :**

Un hall, escalier avec escalier aux étages, ascenseur avec cage d'ascenseur.

B. Parties privatives :**1) Studio A 1, et comprenant :****a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, wc, penderie, cuisine ouverte, séjour avec terrasse à l'avant et cette terrasse, coin nuit, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les trente-huit/mille sept centièmes (38/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les trente-huit/trois-millièmes (38/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

2) Studio B1, et comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

entrée wc, cuisine, séjour avec terrasse à l'arrière, coin nuit, salle de bains, débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quarante-neuf/mille sept centièmes (49/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quarante-neuf/trois-millièmes (49/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

3) appartement C1, et comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, cuisine, débarras, séjour, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-dix-huit/mille sept centièmes (98/1 700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-dix-huit/trois-millièmes (98/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

4) appartement D1, et comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, cuisine, débarras, séjour, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les cent un/mille sept centièmes (101/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les cent un/trois-millièmes (101/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

5) appartement E1, et comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, cuisine, débarras, séjour avec terrasse à l'avant, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-douze/mille sept centièmes (92/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-douze/trois-millièmes (92/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

AU DEUXIEME ETAGE - NIVEAU +2 :**A. Parties communes :**

Un hall, escalier avec escalier aux étages, ascenseur avec cage d'ascenseur.

B. Parties privatives :**1) appartement A2, et comprenant :****a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, cuisine, débarras, séjour avec terrasse à l'avant, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-deux/un mille sept centièmes (82/1.700èmes) dans les parties communes du Bloc A ;
- les quatre-vingt-deux/trois-millièmes (82/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

2) appartement C2, et comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, cuisine, débarras, séjour, hall de nuit, chambre 1, salle de bain, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-neuf/mille sept centièmes (89/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-neuf/trois millièmes (89/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

3) appartement D2, comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

Entrée, cuisine, débarras, séjour, hall de nuit, chambre 1, salle de bain, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-treize/mille sept centièmes (93/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-treize/trois-millièmes (93/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

4) appartement E2, et comprenant :**a) en propriété privée et exclusive :**

entrée, cuisine, débarras, séjour avec terrasse à l'avant, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-sept/mille sept centièmes (87/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-sept/trois millièmes (87/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

AU TROISIEME ETAGE - NIVEAU +3 :

A. Parties communes :

Un hall, escalier avec escalier aux étages, ascenseur avec cage d'ascenseur.

A. Parties privatives :

1) appartement A3, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Entrée, cuisine, débarras, séjour avec terrasse à l'avant, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-deux/un mille sept centièmes (82/1.700èmes) dans les parties communes du Bloc A ;
- les quatre-vingt-deux/trois-millièmes (82/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

2) appartement C3, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Entrée, cuisine, débarras, séjour, hall de nuit, chambre 1, salle de bain, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-neuf/mille sept centièmes (89/1.700èmes) dans les parties communes de l'îlot A et quatre-vingt-neuf/trois millièmes (89/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain .

3) appartement D3, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Entrée, cuisine, débarras, séjour, hall de nuit, chambre 1, salle de bain, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-treize/mille sept centièmes (93/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-treize/trois millièmes (93/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

4) appartement E3, et comprenant :

a) en propriété privée et exclusive :

Entrée, cuisine, débarras, séjour avec terrasse à l'avant, hall de nuit, chambre 1, salle de bains, chambre 2, cabine de douche, terrasse à l'arrière avec débarras.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre-vingt-sept/mille sept centièmes (87/1.700èmes) dans les parties communes du bloc A ;
- les quatre-vingt-sept/trois millièmes (87/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

DESCRIPTION DU "BLOC B"**AU SOUS-SOL - NIVEAU - 2 :****A. Parties communes :**

La voie de raccordement longeant et servitude de passage sur une partie du bloc A avec chaussée, espace de manœuvre vers les box garages et voies de secours et voie piétonne vers le bloc A.

B. Parties privatives :

Trois (3) box de garage numérotés 1 (un), 2 (deux) et 3 (trois), et contenant chacun :

a) en propriété privée et exclusive :

La pièce elle-même avec sa porte ou sa trappe.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les dix/mille trois centièmes (10/1.300èmes) dans les parties communes du bloc B ;
- les dix/trois millièmes (10/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

2) Trente (30) box de garage numérotés de 4 (quatre) à 33 (trente-trois), comprenant chacun :

a) en propriété privée et unique :

La chambre elle-même avec sa porte ou son luth

b) en copropriété et indivision forcée :

- les neuf/mille trois centièmes (9/1.300èmes) dans les parties communes du bloc B ;
- les neuf/trois millièmes (9/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble y compris le terrain.

AU SOUS-SOL - NIVEAU - 1 au REZ-DE-CHAUSSÉE :**A. Parties communes :**

Le sol et le sous-sol qui forment le recouvrement du bloc B ainsi que les murs lourds qui soutiennent les fondations du bâtiment.

B. Parties privatives :

Une salle de sport avec accès le long de la chaussée Romaine et servitude de passage (vers la voie d'évacuation dans le complexe de garages), comprenant :

a) en propriété privée et unique :

Le gymnase lui-même avec toutes ses dépendances, zone verte, murs extérieurs propres à partir du niveau -1, ainsi que le toit.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les mille/mille trois centièmes (1.000/1.300èmes) dans les parties communes du bloc B ;
- les mille/trois millièmes (1.000/3.000èmes) dans les parties communes de l'ensemble, y compris le terrain.

REMARQUES GÉNÉRALES:**a) Les caves :**

Ceux-ci ne peuvent être aliénés, loués ou mis à disposition qu'à un propriétaire (actionnaire de la société de copropriétaires) qui détient déjà des parts de la société liée à un lot du bloc A.

En cas d'aliénation ou d'échange d'une des caves au seul profit d'un propriétaire d'un autre lot du bloc A, il y aura deux/mille sept centièmes (2/1 700e) dans les parties communes du bloc A et cent et deux/trois millièmes (2/3 000èmes) dans les parties communes de l'ensemble auquel le terrain est attribué. Ces actions seront déduites du lot auquel elles étaient initialement rattachées.

b) Les box de garage :

Ces lots peuvent être aliénés, loués ou mis à la disposition de personnes non sociétaires de l'association des copropriétaires.

Les propriétaires de ces parcelles et leurs ayants droit ont l'usage exclusif de la voie d'accès (rampe d'entrée) à l'espace garage, ainsi que cet espace et espace de manœuvre, mais sont à la charge de tous les frais d'entretien et de réparation au prorata du nombre des boîtes de voiture.

Les espaces de vente au détail qui ont accès à l'espace de garage seront également autorisés à utiliser cet accès. Si le propriétaire d'un local commercial ne possède pas de box, il contribuera aux frais et à l'entretien et à la réfection de la voie d'accès (entrée et rampe) seul, dans la proportion d'un box.

Les voies d'accès, la rampe d'accès et l'espace de manœuvre devront être dégagés par tous à tout moment, afin que les ayants droit puissent les utiliser sans le moindre obstacle. Entre autres, il est interdit de laisser tout objet ou véhicule dans cet espace pour quelque raison que ce soit.

c) Espaces commerciaux :

Les espaces de vente au détail ne contribueront à aucun des coûts communs liés à l'ascenseur.

Le promoteur se réserve le droit de prévoir une entrée par le hall commun pour ces parcelles en rez-de-chaussée.

d) Salle de sport :

Le propriétaire de la salle de sport dispose d'une entière liberté d'exécution dans le cadre des plans approuvés, dans la mesure où l'exécution n'occasionnerait pas de dommages aux lots en contrebas.

TABLEAU DES QUOTITES

(Clé de répartition des charges respectivement pour les commerces et les appartements et/ou studios)

BLOK A (magasins et appartements et/ou studio)

	BLOC A	DU COMPLEXE
AU NIVEAU 0 EN -1		
- Espace commercial 1 :	92/1.700ièmes	92/3.000ièmes
- Espace commercial 2 :	146/1.700ièmes	146/3.000ièmes
- Espace commercial 3 :	111/1.700ièmes	111/3.000ièmes
AU NIVEAU + 1		
- studio A1 :	38/1.700ièmes	38/3.000ièmes
- studio B1 :	49/1.700ièmes	49/3.000ièmes
- appartement C1 :	98/1.700ièmes	98/3.000ièmes
- appartement D1 :	101/1.700ièmes	101/3.000ièmes
- appartement E1 :	101/1.700ièmes	101/3.000ièmes
AU NIVEAU + 2		
- appartement A2 :	82/1.700ièmes	82/3.000ièmes
- appartement C2 :	89/1.700ièmes	89/3.000ièmes
- appartement D2 :	93/1.700ièmes	93/3.000ièmes
- appartement E2 :	87/1.700ièmes	87/3.000ièmes
AU NIVEAU + 3		
- appartement A3 :	82/1.700ièmes	82/3.000ièmes
- appartement C3 :	89/1.700ièmes	89/3.000ièmes
- appartement D3 :	93/1.700ièmes	93/3.000ièmes
- appartement E3 :	87/1.700ièmes	87/3.000ièmes
AU NIVEAU + 4		
- appartement A4 :	131/1.700ièmes	131/3.000ièmes
- appartement C4 :	140/1.700ièmes	140/3.000ièmes
Ensemble :	1.700/1.700ièmes	1.700/3.000ièmes

BLOK B (Hall de sport et garage et/ou auto box)

	BLOC B	DU COMPLEXE
AU NIVEAU -2 :		
- garagebox numéro 1 :	10/1.300ièmes	10/3.000ièmes
- garagebox numéro 2 :	10/1.300ièmes	10/3.000ièmes
- garagebox numéro 3 :	10/1.300ièmes	10/3.000ièmes
- garagebox numéro 4 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 5 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 6 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 7 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 8 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 9 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 10 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 11 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 12 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 13 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 14 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes

- garagebox numéro 15 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 16 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 17 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 18 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 19 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 20 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 21 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 22 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 23 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 24 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 25 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 26 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 27 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 28 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 29 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 30 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 31 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 32 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
- garagebox numéro 33 :	9/1.300ièmes	9/3.000ièmes
Ensemble pour les box :	<u>300/1.300ièmes</u>	<u>300/3.000ièmes</u>

AU NIVEAU 0 EN -1 (rez-de-chaussée)

- Le hall sportif avec dépendances :	1.000/1.300ièmes	1.000/3.000ièmes
Total quotités	1.300/1.300ièmes	1.300/3.000ièmes

BLOCS A ET B

TABLEAU DES QUOTITÉS exprimées en **trois-millièmes** en copropriété dans l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES BLOCS A et B : comme clé de répartition des charges liées à l'ensemble de l'ensemble immobilier.

- Total quotités bloc A :	1.700/3.000ièmes
- Total quotités bloc B :	<u>1.300/3.000ièmes</u>
total:	3.000/3.000ièmes

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

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

Il est rappelé que la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que si celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois :

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

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

TITRE I Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 et 3.100 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, et les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

Le complexe est partagé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, en ce compris le terrain, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives sont dénommées « **appartement** », « **studio** », « **magasin** » et « **emplacement box/garage** ».

Pour les appartements, les parties communes sont divisées en **trois mille/trois-millièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Pour le bloc A, les parties communes sont divisées en **mille sept cents/mille-sept-centièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Pour le bloc B, les parties communes sont divisées en **mille trois cents/mille-trois-centièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le nombre de ces millièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.

Cette valeur est acceptée par tous comme définie quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».

Les parties communes sont constituées des éléments de l'immeuble qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant l'immeuble.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'acte de Base.

Sont présumées également parties communes (pour autant qu'elles existent et que leur description ne soit pas en contradiction avec le paragraphe précédent), les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol et sous-sol:

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie. Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

Le terrain en sous-sol est commun.

2. Gros murs :

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs :

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs :

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif :

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

6. Murs (revêtements et enduits) :

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs ; à l'extérieur ils sont communs.

7. Plafonds et planchers - Gros-œuvre :

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

9. Cheminées :

Les coffres, conduits et têtes de cheminée en ce compris les conduits de ventilation sont à usage commun. Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

10. Toit :

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

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

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble

11. Façades :

Chaque 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, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escaliers :

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

Eu égard à ce qui précède, chaque escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

13. Canalisations - Raccordements généraux :

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

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

14. Electricité :

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatiques, desservant 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, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun :

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution ; en sous-sol : les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

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

16. Balcons et Terrasses :

On entend par balcon : la structure légère accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

17. Jardin

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins.

L'usage des cours et jardins est donc privatif.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

18. Ascenseur :

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

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.

19. Présomption

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

20. Murs de clôture

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

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

21. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

22. Portes palières

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

23. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

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

Les copropriétaires doivent faire bon usage du bien commun en accord avec sa destination et d'une façon compatible avec les droits des cohabitants.

Ne sont entre autres pas compatibles avec ce principe, le fait qu'un copropriétaire gêne, de quelque façon que ce soit, le passage normal entre les garages ;

Des concessions ou des tolérances concernant une quelconque activité qui n'est pas compatible avec la façon normale d'employer les biens communs, ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter de modifications aux biens communs, sauf si les dispositions du présent règlement le permettent.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**personne prudente et raisonnable**".

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

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix, 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.

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

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

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

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment sans que la présente énonciation puisse être considérée comme limitative : les planchers, parquets ou revêtements, les cloisons séparant les caves, les fenêtres à rue et sur cour ou jardin avec leurs volets et persiennes et garde-corps, les portes palières, les portes d'entrée des caves particulières, les canalisations intérieures des appartements, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtre, le plafonnage des plafonds avec sa décoration, les enduits et la décoration intérieure et plus généralement tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même qui se trouve à l'extérieur des appartements mais servant à son usage personnel et exclusif (par exemple : balcon-terrasse, compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, T.S.F., etc.). Les caves attribuées à chaque appartement sont propriété privative.

ARTICLE SIX - Jouissance et distribution intérieure des locaux

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

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

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

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

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

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

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

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Le copropriétaire doit en informer le syndic, afin d'examiner si ces travaux ne concernent pas des parties communes de l'immeuble (voir article suivant).

Ces travaux sont réalisés, selon les cas, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic.

ARTICLE SEPT - Travaux privatifs affectant les parties communes - Transformation

Les travaux de modifications pouvant affecter les parties communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Si les travaux ne sont pas de nature à affecter les parties communes, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Il est interdit, sauf approbation écrite du syndic, de modifier l'emplacement des radiateurs. Il est interdit au propriétaire d'un appartement d'y augmenter le nombre des radiateurs, ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux existant déjà, sans l'assentiment de tous les co-propriétaires des choses communes.

Aucun garage ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées, ou en vue d'aliéner partiellement une partie de ce lot ainsi divisé ; ils devront rester complets sur la surface, sauf accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix (Voir article 3.88, §1^{er}, 2°, g) du Code civil).

Également avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix des propriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etc...) des matériaux mis en œuvre,

Il est permis de :

- réunir en un seul lot privatif, 2 lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive ;
- **moyennant un acte notarié**, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces deux cas, les quotités attachées aux différentes entités privatives réunis sont additionnées.

ARTICLE HUIT – Ouverture dans le mur mitoyen et les murs de refend

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, mais moyennant l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

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

ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie :

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des châssis, les fenêtres, des persiennes, et de toutes les parties visibles de l'extérieur ou des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

b) Destination des appartements

Il est interdit de commercer dans les appartements aux étages. Toutefois, il est permis de s'y installer pour l'exercice d'une profession libérale.

Les privatifs du rez-de-chaussée sont affectés à des fins commerciales.

Les espaces commerciaux privés décrits ci-dessus ne peuvent être utilisés sous aucun prétexte pour la construction ou l'érection de : funérarium, dancing, cinéma, night-shop, discothèque, dancing ou toute exploitation malsaine, importune ou porteuse de rumeurs, parcs d'attractions - casino, locaux politiques et religieux sous peine d'indemnisation, sans préjudice du droit de l'association des copropriétaires de faire cesser toute infraction, sauf accord unanime de l'association des copropriétaires.

Pour le reste, toutes les opérations commerciales sont autorisées, dans la mesure où les permis de construction et/ou d'exploitation nécessaires ont été approuvés.

Aucune activité de restauration, ne peut avoir lieu dans les espaces commerciaux privés, sauf avec l'approbation unanime de l'assemblée générale respectivement du bloc A. Les appartements ne peuvent être utilisés qu'à des fins d'habitation et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour remplir de toute activité commerciale, sous réserve de ce qui est stipulé dans le règlement intérieur.

c) Location

Les appartements ne peuvent être loués qu'à des personnes honorables et solvables.

Les contrats de location doivent obliger le locataire à se conformer aux dispositions du présent acte de base et du procès-verbal de l'assemblée générale.

L'identité du locataire sera communiquée au syndic dans un délai de huit jours.

d) Animaux

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

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

e) Matières dangereuses et insalubres

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des produits inflammables, explosifs, dangereux ou malodorants, à l'exception du mazout ou autres combustibles liquides. Les cendres, détritrus et détritrus doivent être jetés dans les poubelles ou puits désignés le cas échéant.

g) Publicité

Il est interdit de faire de la publicité n'importe où sur le bâtiment, ni sur les balcons.

Toutefois, les exploitants des commerces du rez-de-chaussée peuvent convenir d'un commun accord d'installer une publicité à leurs frais sur les murs latéraux du rez-de-chaussée et les façades avant du bloc A, à condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable du syndic des copropriétaires ; et que le permis d'urbanisme correspondant doit être respecté, sans aucune intervention financière des autres copropriétaires.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE DIX – Principe du caractère forfaitaire

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa quote-part dans l'immeuble, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime a un **caractère forfaitaire**, sauf les exceptions reprises dans le présent règlement.

ARTICLE ONZE – Description des charges communes

Composition des charges

Les charges communes sont divisées en

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

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

Sont considérées comme **charges communes** incombant à tous les copropriétaires :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'Assurances des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien de la toiture,
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- j) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
- k) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles communes et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Les charges communes particulières :

Les coûts de tous les frais d'entretien et de réparation, ainsi que tous les impôts et taxes, afférents aux parties communes générales, en particulier les places de parking et les installations communes dans les blocs respectifs (commerces, sud et nord), devront être supportés par les propriétaires ou utilisateurs des privatifs respectifs des blocs (**Bloc A et Bloc B**), au prorata des clés de répartition respectives, à savoir comme suit :

- Les espaces communs du bloc A ci-dessus (uniquement les espaces commerciaux et les appartements) ;
- Parties communes du Bloc B respectivement selon les parts dans l'association des copropriétaires des blocs A et B ;

- Les charges liées aux parties communes spécifiques des appartements de l'immeuble (bloc A) seront réglées selon les mêmes clés de répartition au prorata des quotes-parts des lots de ce bloc, compte tenu de ce qui a été stipulé à cet effet sous la rubrique "Remarques particulières".

Le propriétaire de la salle de sport ne participe pas aux frais du complexe de garages, à l'exception des frais qui pourraient résulter de l'instabilité de la construction qui constitue la fondation de la salle de sport.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

ARTICLE DOUZE – Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

ARTICLE TREIZE – Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix** des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

ARTICLE QUATORZE – Charges dues au fait d'un copropriétaire

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

ARTICLE QUINZE – Responsabilité du fait du bâtiment

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

ARTICLE SEIZE – Impôts

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

ARTICLE DIX-SEPT – Recettes

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

SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE DIX-HUIT - Généralités

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

Conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13° ;

Que ce montant a été fixé au-delà de euros (Décision AGO du)

Un cahier des charges doit être établi à partir de€.

ARTICLE DIX-NEUF - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire ;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

Il est rappelé que tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Dans cette dernière hypothèse, le syndic sera seul juge du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE VINGT - Réparations urgentes et à titre conservatoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter des travaux de réparation ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduite d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE VINGT ET UN - Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou par le conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord.

La décision d'effectuer de tels travaux est prise à la **majorité des deux-tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ainsi, les travaux de peinture aux façades tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être décidés suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Il en sera de même, pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en accord avec l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE VINGT-DEUX – Nettoyage des parties communes

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

ARTICLE VINGT-TROIS – Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire. Mais lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des **travaux urgents et nécessaires** affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles dans ses parties privatives, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

D'autre part, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes (article 3.82, § 2 du Code civil).

ARTICLE VINGT-QUATRE – Servitudes relatives aux 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 privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidés par l'assemblée générale

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-CINQ – Relevé de comptes – Provisions

A. Provision pour charges communes

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

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

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

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de grosses réparations ou de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de faire appel à une provision supplémentaire dans le cadre de la constitution d'un fonds de réserve.

Conformément aux dispositions de l'article 3.86, §3 du code civil, le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Les sommes dues par le défaillant produisent intérêt, de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal en matière commerciale, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- 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, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- 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.

- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, 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 application éventuelle des susdites dispositions.

D. Comptes annuels du syndic

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.

La période comptable est fixée du **../.. au ../..** de chaque année.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

Son rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale, si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE VINGT-SIX – Indivision et usufruit

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la part affectée au fonds de réserve (article 3.86, §3, 4° du Code civil).

ARTICLE VINGT-SEPT – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage, d'eau et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE VINGT-HUIT – Fonds de réserve

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

CHAPITRE III – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES **ET SES ORGANES**

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE VINGT-NEUF- Dénomination – Siège - Domicile

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique. L'association des copropriétaires est dénommée « **Association des copropriétaires à Laeken rue De Wand 223-229 de la Résidence Delphine** ».

Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 1020 Laeken, rue De Wand, 223-229

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0825.041.715

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

D'autre part, suite à la division des entités « Bloc A » et Bloc B », et à l'ensemble (Blocs A-B), trois « sous-associations » de copropriétaires se présentent, à savoir :

- **l'assemblée des copropriétaires « Bloc A »** composé de :

Tous les propriétaires de privatifs du Bloc A, à savoir ceux des espaces commerciaux et tous les propriétaires d'appartements et/ou de studios.

Toutefois, pour les décisions spécifiques à ces lots privatifs, cette association pourra valablement se réunir et délibérer sans les représentants du bloc B, ou selon les unités indiquées dans la « clé de répartition du bloc A ».

- **l'assemblée des copropriétaires « Bloc B »**, composé de :

Tous les propriétaires de privatifs dans le Bloc B, à savoir ceux de la salle de sport et ceux des boxes à voitures. Toutefois, pour les décisions spécifiques à ces lots privatifs, cette association pourra valablement se réunir et délibérer sans les représentants du bloc A.

Pour les décisions qui ne concernent que le niveau moins deux (-2) - les boîtes automatiques manœuvrent l'espace huit en autres - les copropriétaires de ces privatifs peuvent se réunir et se concerter sans la représentation du propriétaire de la salle de sport privée et les représentants du bloc A

- **l'assemblée générale des copropriétaires des « Blocs A et B »**, composé de :

Tous les propriétaires de privatifs dans les deux blocs précités.

Depuis la loi du 18 juin 2018, la création d'assemblées partielles sans personnalité juridique est supprimée, en conséquence tous les copropriétaires sont réunis en une seule assemblée générale comprenant les deux blocs.

Toutefois la nouvelle loi prévoit, que lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

ARTICLE TRENTE - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (ex-conservation des hypothèques).

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

Que la transcription a eu lieu le **(date de transcription)** à l'administration générale de la documentation patrimoniale.

L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1^{er} aout 1995 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.86, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE ET UN - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique (acte notarié).

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

ARTICLE TRENTE-DEUX - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 3.81 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

Conformément à l'article 3.86, §4 du Code civil, sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Cette dernière disposition stipule que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et seront tenus auxdites charges.

ARTICLE TRENTE-CINQ - Actions en justice

A) Action diligentée par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 3.92, §1er du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 3.92, §2, si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

B) Action diligentée par un copropriétaire

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

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

Cette action doit être intentée dans **un délai de quatre mois**, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 3.92, §3 du Code civil).

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.92 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 3.92, §6, alinéa 1 du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 3.92, §6, alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 3.89, §7 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 3.89, §8 du Code civil).

C) Action diligentée par occupant (tierce personne)

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §4, 2°, alinéa 2 et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

D) Action diligentée en vue de la désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

E) Les dépens

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 3.92, §9 du code civil précise, par dérogation à l'article, § 6 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION II – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-SIX - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE-SEPT - Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire portant sur **un** lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent **la personne qui sera leur mandataire**.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (Art. 3.87, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE TRENTE-HUIT – Les assemblées générales

Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

(Voir le ROI concernant l'organisation de l'assemblée générale)

SECTION III - LE SYNDIC

ARTICLE TRENTE-NEUF – Statut du syndic

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires. Il est qualifié par la loi tantôt d'organe, tantôt de mandataire. En général, on qualifie le syndic d'organe de l'association des copropriétaires dans ses rapports externes, dans ses rapports internes, il apparaît davantage comme un mandataire.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

Le syndic est chargé de la gestion courante de la copropriété, et de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il représente l'association et les copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et de l'administration de l'immeuble.

(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

SECTION IV - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE QUARANTE – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

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

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

(Voir le ROI concernant l'organisation du conseil de copropriété)

CHAPITRE IV. **ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

ARTICLE QUARANTE ET UN – De la responsabilité en général – Principes

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions, causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout à la Compagnie et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, celles-ci lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-DEUX – Exemple de police

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS – Surprime

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - Sinistres - Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions qui seraient déterminées par l'assemblée générale, le tout sous réserve des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créancier privilégiés et hypothécaires.

ARTICLE QUARANTE-CINQ – Affectation des indemnités

Au préalable, on rappelle que le sinistre peut être total ou partiel.

Rappel de la loi : L'assemblée décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 3.88, §1er, 2° h)) ;

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble (article 3.88, §3).

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

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

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

Si l'indemnité est insuffisante pour procéder à la réparation, le complément sera récupéré par le syndic auprès de tous les copropriétaires qui sont tenus de payer leur quote-part dans les trois mois de la demande du syndic.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- des dommages qui n'affectent que les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre du bâtiment.

2. La destruction de l'immeuble peut avoir lieu à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance ; elle peut également survenir lorsque l'immeuble a perdu une partie importante de sa valeur d'usage, notamment du fait du vieillissement, et du fait de conceptions architecturales ou constructives contemporaines, la seule solution répondant aux intérêts des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou de son transfert.

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

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

L'utilisation des redevances est réglementée comme suit :

a) si la perte est partielle, le syndic utilisera l'indemnité pour la restauration des parties endommagées. Si les dommages sont tels que l'indemnité est insuffisante pour couvrir la remise en état, la majoration sera réclamée par le syndic aux frais de tous les copropriétaires, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui pourrait bénéficier de la remise en état, jusqu'à le montant des bénéfices réalisés.

Si l'indemnité est supérieure aux charges minières, le surplus est acquis par les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

b) Si le dommage est complet, l'indemnité servira à la reconstruction de l'immeuble, sauf si l'assemblée générale des copropriétaires en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'indemnité insuffisante pour payer les travaux de reconstruction, le complément sera dû par les propriétaires au prorata des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé supplément. L'intérêt au taux légal courra de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement dans le délai indiqué

Tout excédent de l'indemnité au-dessus des frais de reconstruction reste acquis à la copropriété au titre du revenu commun exceptionnel. La reconstruction, en tout ou en partie, ne modifie pas la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

ARTICLE QUARANTE-SIX - Assurances complémentaires

Si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - Assurances responsabilité

Cette assurance couvre la responsabilité des copropriétaires à l'égard des conséquences dommageables pouvant survenir du fait d'accidents à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble, principalement liés à l'utilisation de l'ascenseur ou à la suite de chutes de pierres, de vitres, d'antennes radio ou des défauts de télévision dans les caves ou les escaliers, à la suite de la pose d'objets sur les trottoirs, par exemple des poubelles, à la suite de l'absence de déneigement ou de déglçage, à la suite d'un éclairage insuffisant ou insuffisant des couloirs et des escaliers, à la suite de défaut d'entretien, vices de construction, négligence des réparations, etc. et toutes responsabilités dues à l'immeuble prévues aux articles 1382 et 1384 et 1386 du Code civil.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - Destruction de l'immeuble vétuste

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, 1, 2°, h) du Code civil, lorsque la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, l'assemblée générale peut décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale (L. 31/07/2020).

CHAPITRE V **MUTATION D'UN LOT**

ARTICLE QUARANTE-NEUF - Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, 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, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;

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

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

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

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

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

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 3.94, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et si le cessionnaire disposait d'une procuration pour y assister.

C) Obligation à la dette :

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

D) Arriérés de charges (Voir article 3.95 du Code civil)

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 des paragraphes précités. 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 précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Exposé général

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.

Le règlement d'ordre intérieur contient légalement au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours durant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le règlement contient également des **mesures d'ordre intérieur** (Chapitre V), afin de permettre aux copropriétaires d'organiser une vie communautaire plus respectueuse des parties communes de l'immeuble, et plus harmonieuse pour les occupants qui vivent dans l'immeuble.

Principes :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Publicité : Conformément à l'**article 3.93 du Code civil** de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :

- 1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- 2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
- 3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- 4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.
Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- 5° Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

SECTION I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'AG

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

ARTICLE CINQUANTE – Les assemblées

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire

L'assemblée générale annuelle

Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **quinzaine du mois** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 3.87, §2 du Code civil).

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

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - Les procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (voir article 3.87, §7, alinéa 5 du Code civil).

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Les procurations resteront aux annexes des procès-verbaux.

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président.

A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Les convocations

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Conformément à l'article 3.87 §3 du Code civil, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, le syndic tient également une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic (Article 3.87, §2 du Code civil).

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 3.93, §1^{er}/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 3.87, §3, alinéa 4 du Code civil). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 3.87, §2, alinéa 2 du Code civil). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (art. 3.87, §4 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 3.87, §4 du Code civil, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, **une deuxième assemblée générale** sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Il est rappelé également que lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité **de tous les copropriétaires présents ou représentés**.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (3.87, §5 du Code civil). L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Faute de candidats, la présidence appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux. Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

ARTICLE CINQUANTE-SIX – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main « Certifié conforme » et signe.

SECTION II – POUVOIR VOTAL

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Délibération – Droit de vote – Règles de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **trois-millièmes** qu'il possède dans les parties communes générales, ou aux **millièmes** tels que précisés dans les deux blocs.

Une personne n'égalise donc pas une voix.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.88, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

Règles de majorités

Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue des voix

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

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour le plus de voix.

L'assemblée générale délibère notamment à la majorité absolue, sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, l'alimentation des fonds, et toutes les décisions administratives afin d'assurer la gestion de l'immeuble au quotidien.

2° Majorité spéciale – Unanimité des voix

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1°- à la majorité des deux/tiers 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, sans préjudice de l'article 3.85, §2 du code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 du présent article ;

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil ;

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 ;

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Il est rappelé conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT - Délibération écrite

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 3.87, §11 du Code civil)

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Considérations pratiques

Lorsque l'**unanimité est requise**, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de la copropriété, sous réserve des dispositions du §4 de l'article 3.88 du Code civil qui précisent que lorsque l'unanimité n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale peut être réunie, lors de laquelle la décision pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire **qui s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Conformément à l'article 3.87, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE SOIXANTE – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Il les consigne dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit. Ce registre peut être consulté sans frais par tout intéressé, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seule foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

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 (article 3.96 du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE ET UN – Opposabilité – Information (art. 3.93 du Code civil).

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE II – NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC

SECTION I - NOMINATION

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 3.89, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-TROIS – Contrat de syndic – Publicité

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis l'Arrêté Royal du 15 mars 2017, les associations de copropriétaires doivent inscrire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) celui qui exerce la fonction du syndic.

Le syndic professionnel remplit la demande d'inscription et l'envoie à la banque de son choix. L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

SECTION II - POUVOIRS

ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé : (voir art. 3.89, §5 du Code civil)

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

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

3°- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.86, § 3 ;

4°- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° - de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

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

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

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

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

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

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

11° - de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

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

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

15° - de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86 § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

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

ARTICLE SOIXANTE-SIX – Missions usuelles du syndic

1) D'une mission de *police intérieure*.

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble concernant l'utilisation des cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc. ; il pourrait, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2) D'une *mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes*.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public ; il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun et procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
- b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres des parties communes).

- c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.
- d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'il le jugera nécessaire.
- e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires. Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion.
- f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre « Assurances ».
- g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
- h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
- i) Le syndic engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes. Le syndic doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

SECTION III - REVOCATION

ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (art. 3.89, §7 du Code civil). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Conformément à l'article 3.89, §7 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires peut, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire par une décision motivée, lorsque par exemple, il existe un conflit d'intérêt avec le syndic en place. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SEPTANTE - Démission – Fin de sa mission

Sous réserve de ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE ET UN - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE SEPTANTE-DEUX – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.90 du code civil.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

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

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 3.90 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Dans le cadre de cette mission, 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. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix sous réserves des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IV

COMMISSAIRE AUX COMPTES

SECTION III – LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - Le(s) commissaire(s) aux comptes - art. 3.91 du Code civil

Conformément aux dispositions de l'article 3.91 du Code civil, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aux comptes est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire, il devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

L'assemblée générale décidera s'il est rémunéré ou non, et fixera s'il échet sa rémunération.

Missions du commissaire aux comptes :

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 3.89, §5, 15° du Code civil, 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 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.
- Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions. Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.
- Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V **DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR**

SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

ARTICLE SEPTANTE-SIX – Travaux et entretien

Les travaux de peinture des façades, tant à l'avant qu'à l'arrière, des fenêtres, garde-corps et volets, devront avoir lieu durant les périodes déterminées selon le plan, établi par l'assemblée générale et sous le contrôle du syndic.

Quant aux travaux liés aux parties privatives, dont l'entretien concerne l'harmonie de l'immeuble, ceux-ci devront être réalisés en temps voulu par chaque propriétaire, afin que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

En ce qui concerne la peinture de l'extérieur des portes d'entrée de toute pièce privée, les propriétaires devront demander au préalable l'approbation du syndic de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Aspect et esthétique

Les copropriétaires et leurs résidents ne pourront apposer des plaques d'immatriculation, de linge et autres objets aux fenêtres et sur les balcons ; le séchage du linge est autorisé sur les balcons à l'arrière et invisible de la rue.

SECTION II – ORDRE INTERIEUR

ARTICLE SEPTANTE-HUIT – Usage des parties communes

Les parties communes, à savoir le hall d'entrée, les escaliers, les repos, les passages, les voies d'accès aux garages doivent toujours être maintenus libres ; par conséquent, rien ne doit jamais être accroché ou placé de manière à obstruer le passage.

Cette interdiction concerne notamment les jouets, les vélos et les landaus.

Le toit, espace commun, ne sera pas accessible, sauf pour réparation ou entretien.

Dans les aires de repos et dans les couloirs, aucun travail ménager n'est autorisé, comme brosser les tapis, la literie, les vêtements, les meubles et cirer les chaussures, etc.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Animaux

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic ou par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

ARTICLE QUATRE-VINGT – Interdictions

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

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

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Emménagements et déménagements

Les meubles de grandes dimensions devront être amenés dans les appartements par les façades; la cage de l'escalier ne pourra être utilisée en aucune façon.

SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Mode d'occupation des communs

Les copropriétaires, leurs locataires et employés, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper les lieux **bourgeoisement et honnêtement** et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable**.

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, radio, télévision, est autorisé mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que „soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les monte-charges s'il en existe, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage central ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage, les appareils médicaux et les appareils de machines à bureau, notamment pour le rez-de-chaussée.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Destination des appartements

Il est interdit de commercer dans les appartements aux étages. Toutefois, il est permis de s'y installer pour l'exercice d'une profession libérale.

Les privatifs du rez-de-chaussée sont affectés à des fins commerciales.

Les espaces commerciaux privés décrits ci-dessus ne peuvent être utilisés sous aucun prétexte pour la construction ou l'érection de : funérarium, dancing, cinéma, night-shop, discothèque, dancing ou toute exploitation malsaine, importune ou porteuse de rumeurs, parcs d'attractions - casino, locaux politiques et religieux sous peine d'indemnisation, sans préjudice du droit de l'association des copropriétaires de faire cesser toute infraction, sauf accord unanime de l'association des copropriétaires.

Pour le reste, toutes les opérations commerciales sont autorisées, dans la mesure où les permis de construction et/ou d'exploitation nécessaires ont été approuvés.

Aucune activité de restauration, ne peut avoir lieu dans les espaces commerciaux privés, sauf avec l'approbation unanime de l'assemblée générale respectivement du bloc A.

Les appartements ne peuvent être utilisés qu'à des fins d'habitation et ne peuvent en aucun cas être utilisés pour remplir de toute activité commerciale, sous réserve de ce qui est stipulé dans le règlement intérieur.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Location

Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers contiendront l'obligation des locataires de vivre civilement et loyalement, avec les soins d'une personne prudente et raisonnable, le tout conformément aux dispositions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent qu'ils ont connaissance d'avoir pris, sous peine de résiliation des baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient imputés.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Publicité

Il est interdit de faire de la publicité n'importe où sur le bâtiment, ni sur les balcons. Toutefois, les exploitants des commerces du rez-de-chaussée peuvent convenir d'un commun accord d'installer une publicité à leurs frais sur les murs latéraux du rez-de-chaussée et les façades avant du bloc A, à condition d'avoir obtenu l'autorisation préalable du syndic des copropriétaires ; et que le permis d'urbanisme correspondant doit être respecté, sans aucune intervention financière des autres copropriétaires.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.