

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

## TABLE DES MATIERES

### CHAPITRE I. — DIVISION DE L'IMMEUBLE

- Art. 1. Composition
- Art. 2. Parties privatives
- Art. 3. Parties communes

### CHAPITRE II. — DROITS & OBLIGATIONS

#### Section A : Parties privatives

- Art. 4. Principe
- Art. 5. Morcellement
- Art. 6. Eléments privatifs intéressant la copropriété
- Art. 7. Travaux aux choses privatives
- Art. 8. Location
- Art. 9. Mode d'occupation
- Art. 10. Libre accès

#### Section B : Parties communes

- Art. 11. Usage
- Art. 12. Modifications et travaux non nécessaires
- Art. 13. Réparations nécessaires
- Art. 14. A. Panneaux, plaques et affiches  
B. Usage de garages ou emplacements pour autos

### CHAPITRE III. — CHARGES & RECETTES COMMUNES

- Art. 15. Enumérations des charges
- Art. 16. Répartition
- Art. 17. Payement
- Art. 18. Mutation de lots
- Art. 19. Location
- Art. 20. Recettes
- Art. 21. Assurances

### CHAPITRE IV. — ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

#### Section A : Assemblée générale

- Art. 22. Pouvoirs
- Art. 23. Assemblée ordinaire
- Art. 24. Assemblée extraordinaire
- Art. 25. Convocations
- Art. 26. Composition
- Art. 27. Voix
- Art. 28. Quorum
- Art. 29. Majorité
- Art. 30. Registre

**Section B : Gérant**

- Art. 31. Gérant
- Art. 32. Premier gérant
- Art. 33. Mission du gérant
- Art. 34. Emoluments
- Art. 35. Contestations
- Art. 36. Sanctions

**Section C : Conseil de gérance**

- Art. 37. Conseil de gérance

**CHAPITRE V. — DISPOSITIONS DIVERSES**

- Art. 38. Statut réel
- Art. 39. Règlements annexes
- Art. 40. Frais
- Art. 41. Domicile

## CHAPITRE I. — DIVISION DE L'IMMEUBLE

### Article 1. **Composition.**

- a) L'immeuble est divisé en lots.
- b) Chacun des lots se compose de :
  - parties privatives qui sont la propriété exclusive du propriétaire du lot, y compris éventuellement la cave privative rattachée au lot, objets de propriété privative ;
  - à titre d'accessoire, un certain nombre indivis de quotités dans les parties communes, objets de copropriété.
- c) Chacun des lots est susceptible d'être grevé de droits réels et de faire l'objet de toutes mutations et locations.
- d) Les parties communes sont régies par les dispositions de l'article 577 bis, paragraphes 9 à 11, du Code Civil.

### Article 2. **Parties privatives.**

Sont privatives les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire et notamment :

- a) Les éléments constitutifs des lots tels les revêtements des sols et des murs, — les fenêtres comprenant les châssis, vitres, persiennes et volets éventuels, — les murs et cloisons intérieurs avec portes, à l'exclusion des murs portants, — les revêtements des balcons et terrasses éventuels, — la porte palière et la porte de la cave — les installations sanitaires etc...
- b) les accessoires à l'usage des lots privatifs tels : parlophone, ouvre-porte, sonnette, boîte aux lettres, plaques indicatrices, sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

### Article 3. **Parties communes.**

Sont communes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de divers lots et notamment : le terrain, les fondations, l'armature bétonnée, les murs portants, les hourdis, les murs et décorations des façades, égouts et fosses, le toit, les canalisations d'usage commun, escaliers, ascenseurs éventuels, minuteriers, conciergerie éventuelle, sous-sols à l'exception des caves privatives, parties communes du parlophone, ouvre-porte et sonnerie de l'entrée de l'immeuble, les portes à rue, les antennes communes de radiophonie et télévision, la moitié intérieure des murs mitoyens (la moitié extérieure restant appartenir au propriétaire originaire de l'immeuble à appartements).

## CHAPITRE II. — DROITS & OBLIGATIONS

### SECTION A : Parties privatives

#### Article 4. **Principe.**

Les propriétaires disposent et jouissent de leur lot respectif dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

#### Article 5. **Morcellement.**

Il est interdit aux propriétaires, de céder une fraction de lot. Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

#### Article 6. **Éléments privatifs intéressant la copropriété.**

- a) Sauf accord de l'assemblée générale, il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice, tels : châssis, volets, persiennes, vitres, porte palière.
- b) Les pare soleil, voilages et plaques nominatives seront du type admis par le gérant et défini par l'architecte.

#### Article 7. **Travaux aux choses privatives.**

- a) Tous travaux privatifs susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune seront soumis au gérant qui en réfère à l'architecte de l'immeuble ou, à défaut, à l'architecte de son choix qui surveillera les travaux et dont les honoraires seront à charge du propriétaire intéressé qui reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux. Le gérant soumettra les plans des transformations au conseil de gérance ou, à défaut, à l'assemblée générale.
- b) Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés. En cas d'urgence, le gérant pourra agir de sa propre initiative à charge de faire rapport à la première assemblée générale suivante. A défaut d'urgence, il devra d'abord s'en référer au conseil de gérance ou, à défaut, à l'assemblée générale.

#### Article 8. **Location.**

- a) Les lots ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.
- b) La location des fractions de lots est interdite, sauf les caves qui peuvent être louées à d'autres cohabitants de l'immeuble.

- c) Les baux doivent obliger les locataires à respecter le présent règlement et toutes les décisions prises par l'assemblée générale.
- d) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités à l'égard des autres habitants de l'immeuble et des voisins.
- e) Les propriétaires sont tenus de remettre au gérant une copie des baux relatifs à leur propriété.
- f) En cas de bail verbal ou écrit, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire du présent règlement et des règlements divers concernant l'immeuble. Cet exemplaire doit être fourni par le gérant moyennant paiement de cent francs à charge du propriétaire bailleur.
- g) Les propriétaires sont tenus de porter à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.
- h) En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire après second avertissement donné par le gérant, est tenu de résilier le bail endéans les 15 jours.

#### **Article 9. Mode d'occupation.**

- a) Les appartements sont affectés à l'habitation. Ils peuvent être le lieu d'exercice d'une profession de caractère libéral, en rapport avec le standing de l'immeuble, ne nécessitant aucune manipulation de marchandises ou usage de machines, et pour autant que le nombre de personnes employées ne dépasse pas trois, sauf stipulation contraire de l'acte de base, et que l'exercice de la profession ne cause aucun trouble aux habitants de l'immeuble.
- b) Les occupants des lots ne peuvent exposer aux fenêtres ou autres parties des façades aucun objet ou réclame pouvant nuire à l'aspect extérieur de l'immeuble. Une tolérance est admise pour les panneaux ou affiches de location ou de vente d'un lot ; ceux-ci doivent être d'un modèle approuvé par le gérant.
- c) Les animaux ne sont tolérés dans l'immeuble que pour autant qu'ils ne causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres occupants.
- d) Les cheminées doivent être ramonées toutes les fois qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an, sur ordre du gérant.
- e) Les habitants doivent habiter les lieux paisiblement et honnêtement.
- f) L'usage des instruments et appareils de musique et notamment de la radio, radiodistribution et télévision est autorisé pour autant qu'il ne trouble pas les autres habitants de l'immeuble. Entre 22 h. et 7 h. le son devra en être atténué au point d'être imperceptible des autres habitants. Les appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites.

#### **Article 10. Libre accès.**

Les propriétaires doivent donner au gérant libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées. Ils doivent de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux aux choses communes ou aux parties privatives d'autres copropriétaires.

Dans la mesure du possible le gérant avertira le propriétaire au-moins 24 heures à l'avance. Tout copropriétaire doit obligatoirement remettre au gérant une clef sous enveloppe scellée au moyen d'une bande portant la double signature du propriétaire et du gérant; l'enveloppe ne pourra être ouverte et la clef utilisée qu'en cas de nécessité réelle.

## SECTION B : Parties communes

### Article 11. Usage.

Les copropriétaires doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts. Ils ne peuvent encombrer les parties communes de quelque manière que ce soit ; ils ne pourront notamment garer des vélos, voitures d'enfant etc. dans les parties communes, ni y déposer des objets quelconques.

### Article 12. Modifications et travaux non nécessaires.

Les modifications aux parties communes ainsi que les travaux non nécessaires qui apportent une amélioration ou une décoration ne peuvent être effectués que sur ordre de l'assemblée générale statuant avec une majorité des trois quarts des voix. Les copropriétaires peuvent toutefois effectuer sous leur seule responsabilité les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux respectifs.

### Article 13. Réparations nécessaires.

- a) L'entretien et les réparations des parties communes et des parties privatives intéressant la copropriété s'effectuent par les soins de la copropriété, sous les ordres et la surveillance du gérant. Les réparations urgentes sont effectuées sur l'ordre du gérant sans qu'il doive consulter qui que ce soit. Les réparations et travaux nécessaires mais non urgents doivent être approuvés soit par le conseil de gérance soit par l'assemblée générale à la simple majorité des voix. Seront considérés comme nécessaires, dans le sens du présent article, ceux qui seront qualifiés comme tels par l'architecte de l'immeuble.
- b) Les copropriétaires agréent par les présentes l'architecte de l'immeuble. Chaque propriétaire supportera sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux parties communes régulièrement décidés.

### Article 14. A) Panneaux, plaques et affiches.

Le gérant détermine les emplacements, modèles et dimensions des panneaux, plaques et affiches à placer sur la façade, dans le hall d'entrée, sur les boîtes aux lettres et parlophones, dans les ascenseurs et sur les portes palières.

## **B) Usage de garages ou emplacements pour autos.**

1. Les garages ou emplacements pour autos ne peuvent servir que pour le parking de voitures privées ; sont à cet égard exclus : les caravanes, les voitures commerciales ou industrielles qui auraient un plus grand volume qu'une voiture privée.
2. Il est défendu de laisser stationner les voitures devant l'entrée des garages ou du local qui comprend des emplacements pour voitures, ainsi que dans les couloirs ou emplacements prévus pour manoeuvrer — lesquels appartiennent tous aux parties communes. La priorité de passage revient toujours à la voiture sortante.
3. Le stationnement des voitures sur les emplacements d'autos est obligatoire à l'endroit destiné et indiqué à cette fin et ce uniquement dans les parties délimitées.
4. La co-propriété du local qui contient des emplacements d'autos, n'est pas responsable des dégâts qui pourraient être occasionnés aux voitures.
5. La co-propriété décline toute responsabilité quant aux dégâts provoqués par le gel, ou quant à tous autres dommages généralement quelconques occasionnés soit par le temps, entr'autres : par l'humidité, par l'eau, par le soleil, etc..., soit par suite d'un manque de chauffage dans les garages ou dans le local qui comporte des emplacements pour autos : chaque propriétaire est tenu de prendre personnellement toutes précautions à ce sujet.
6. Les propriétaires, locataires ou autres ayants droit des garages ou emplacements pour autos, sont responsables des dommages qu'ils provoqueraient, soit à des voitures appartenant à des tiers, soit à l'immeuble, soit à des personnes.
7. Il est strictement défendu :
  - a) De laisser jouer des enfants — ou de les laisser s'asseoir — dans les garages d'autos, ou dans le local où se trouvent des emplacements pour autos.
  - b) D'y rouler en trottinette, à bicyclette, en moto, etc...
  - c) De fumer, ou d'allumer des allumettes, du pétrole, des lampes à essence ou d'autres appareils à flamme libre, dans les garages ou locaux pour emplacements pour autos.
  - d) D'y entreposer de l'essence, de l'huile ou d'autres matières inflammables, qui pourraient provoquer des incendies.
  - e) D'y exécuter ou d'y laisser exécuter tous travaux d'ordre ménager (battage de tapis, etc...)
  - f) D'entreposer des matériaux dans le local pour emplacements de voitures.
8. De faire usage de claxons, ou autres avertisseurs sonores ainsi que du libre échappement des voitures, dans l'entrée, les couloirs, et les emplacements pour autos.
9. De transformer les garages en habitation, et d'y laisser séjourner des personnes.

### CHAPITRE III. — CHARGES ET RECETTES COMMUNES

#### Article 15. **Énumérations des charges.**

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété, les primes d'assurance de l'immeuble et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, les honoraires du gérant. Cette énumération est explicative et non limitative.

#### Article 16. **Répartition.**

Sauf stipulations contraires, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.

#### Article 17. **Payement.**

- a) Pour faire face aux dépenses courantes, le gérant doit réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale. Tous les comptes du gérant relatifs à l'immeuble seront tenus par un compte bancaire ouvert par le gérant et exclusivement réservé à l'immeuble.
- b) Le décompte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire au plus tard dans le mois de l'envoi du décompte.

#### Article 18. **Mutation de lots.**

L'ancien propriétaire sera tenu à faire insérer dans l'acte de vente à partir de quelle date les charges communes incomberont au nouveau propriétaire. Au moment de la passation de l'acte, l'ancien copropriétaire payera le montant dû en mains du notaire détenteur de la minute qui le transmettra au gérant ainsi que le nom du nouveau propriétaire. A défaut, l'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes dues au jour de l'acte notarié de vente. Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des sommes mises en recouvrement à dater du jour de l'acte notarié.

#### Article 19. **Location.**

Le gérant n'a de rapports juridiques qu'avec l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent exiger du gérant qu'il réclame directement à leurs locataires la quote-part des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

#### Article 20. **Recettes.**

Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes ; celles-ci acquises par chaque copropriétaire en proportion de ses quotités respectives dans les parties communes.



## Article 21. **Assurances.**

### a) **Principe**

Les assurances, couvrant tant les choses communes que les choses privatives, (à l'exclusion des meubles en police incendie, du bris des glaces et du vol), seront souscrites par le gérant au nom de l'ensemble des copropriétaires.

### b) **Risques couverts**

Ces assurances couvrent :

#### I. **Incendie, explosion, tempête, foudre, chute d'avions.**

- 1 — le bâtiment
- 2 — le recours des voisins
- 3 — le recours des locataires
- 4 — la responsabilité locative et d'occupants
- 5 — les frais de déblais, démolition et pompiers
- 6 — le chômage immobilier
- 7 — le risque électrique

#### II. **Dégâts des eaux.**

- 1 — les biens immobiliers
- 2 — les biens mobiliers
- 3 — la responsabilité civile vis-à-vis des tiers et locataires
- 4 — les frais d'ouverture et fermeture des murs et planchers

#### III. **Responsabilité civile propriétaires, locataires, occupants, syndic.**

- 1 — les immeubles, antennes, panneaux
- 2 — les ascenseurs éventuels.

#### IV. **Loi.**

Concierge éventuelle.

### c) **Surprime**

Si une surprime est due par l'un des copropriétaires pour toute cause personnelle, elle sera à charge personnelle de ce dernier. Les copropriétaires et locataires pourront obtenir auprès de la même compagnie des conditions exceptionnelles pour assurer leur mobilier contre l'incendie, le bris de glaces et le vol. Il en est de même pour l'assurance-loi contre les accidents de travail des gens de maison.

### d) **Destruction**

En cas de destruction partielle ou totale de l'immeuble, il sera tenu une assemblée générale sur convocation du gérant ; celle-ci décidera à la majorité des trois quarts des voix s'il y a lieu ou non de faire la remise en état des lieux sinistrés.

### e) **Polices**

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

## CHAPITRE IV. — ADMINISTRATION DU DOMAINE COMMUN

### SECTION A : Assemblée Générale

#### Article 22. **Pouvoirs.**

L'assemblée générale décide souverainement des intérêts communs des copropriétaires de l'immeuble. Ces décisions lient les copropriétaires, y compris les absents et ceux qui se seraient opposés aux décisions prises dans les conditions prévues ci-après.

#### Article 23. **Assemblée ordinaire.**

L'assemblée ordinaire générale et statutaire annuelle se tient d'office chaque année, au jour, heure et lieu à fixer par et à la première assemblée des co-proprétaires. La première assemblée statutaire sera convoquée par les soins des vendeurs-constructeurs. Elle délibère notamment sur les nominations, les comptes de gérance déposés par le gérant-syndic, l'approbation des comptes, les réparations ou améliorations, l'alimentation du fonds de réserve, et toutes questions mises à l'ordre du jour.

#### Article 24. **Assemblée extraordinaire.**

Des assemblées générales extraordinaires peuvent être convoquées par le gérant chaque fois qu'il l'estime nécessaire. L'assemblée générale devra et peut être valablement être convoquée par le gérant lorsque au minimum les deux tiers des co-proprétaires en auront fait la demande par écrit en précisant l'ordre du jour.

#### Article 25. **Convocations.**

Les convocations sont envoyées, par lettre ordinaire, par le gérant, huit jours au moins et quinze jours au plus avant la date de l'assemblée. Les convocations préciseront l'ordre du jour et notamment les décisions qui seront soumises au vote.

#### Article 26. **Compositions.**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de lots ou personnes ayant sur un lot un droit réel. La composition est établie par la liste des présences. Le gérant, s'il n'est pas copropriétaire, assiste à l'assemblée avec voix consultative. L'assemblée est présidée par le gérant.

#### Article 27. **Voix.**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à celui de sa quote-part de copropriété. Les copropriétaires indivis d'un lot ne peuvent exercer leur droit de vote par le truchement d'un mandataire votant au nom de l'indivision. Tout copropriétaire peut, par procuration spéciale, autoriser un mandataire de le représenter et de voter en son nom, aux assemblées.

**Article 28. Quorum.**

Sauf disposition contraire du présent règlement, l'assemblée générale doit, pour pouvoir délibérer valablement, réunir un nombre de copropriétaires possédant ensemble la moitié au moins des quotes-parts de copropriété.

Si une assemblée générale ne réunit pas le quorum requis, une nouvelle assemblée est convoquée à 15 jours au moins et 30 jours au plus de l'assemblée non en nombre, et délibère valablement sans condition de quorum.

**Article 29. Majorité.**

Sauf dispositions contraires du présent règlement, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix présentes et représentées.

**Article 30. Registre.**

Les convocations, procurations et procès-verbaux des délibérations et décisions sont établis et réunis par le gérant dans le registre des assemblées.

Tout copropriétaire est admis à consulter le registre des copropriétaires à l'endroit fixé par le gérant et en sa présence.

**SECTION B : Gérant**

**Article 31. Gérant.**

Il est fait appel par les copropriétaires aux services d'un gérant copropriétaire ou non.

Le gérant est le mandataire de l'assemblée générale ; il n'a par conséquent, hors les cas explicitement prévus par le présent règlement, aucun pouvoir relatif aux parties privatives n'étant le mandataire ni des divers copropriétaires, ni de leurs locataires.

**Article 32. Premier gérant.**

Le premier gérant, étant le propriétaire originaire de l'immeuble à appartements, est nommé irrévocablement jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de l'année fixée par l'acte de base de chaque immeuble. Par la suite, le gérant sera nommé pour un terme de trois ans au moins. Il pourra en tout temps être révoqué par l'assemblée générale. Il est rééligible. Le gérant administre la chose commune. Le premier gérant a, en plus, mission de l'organiser.

**Article 33. Mission de gérant.**

a) Le gérant doit notamment :

- 1 — Veiller au bon entretien des parties en indivision ;
- 2 — assurer le fonctionnement des services communs ;
- 3 — veiller à la tranquillité et au bon ordre de l'immeuble ;

- 4 — assurer les réparations et travaux ordonnés par l'assemblée générale et commander ceux que l'urgence ou la nécessité rendent indispensables ;
- 5 — assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes pour le compte de la communauté ;
- 6 — présenter trimestriellement à chaque copropriétaire son décompte particulier et annuellement à l'assemblée générale les comptes généraux ;
- 7 — assurer la garde de la charte de l'immeuble et des archives intéressant la copropriété ;
- 8 — souscrire au nom de la copropriété tous contrats d'assurances pour le compte commun ;
- 9 — instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les copropriétaires, faire rapport à l'assemblée et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires ;
- 10 — représenter la copropriété en justice. A cette fin, chacun des copropriétaires donne, en souscrivant aux présentes, mandat contractuel au gérant en fonction ;
- 11 — engager et révoquer concierge, femme à journée ou service d'entretien ;
- 12 — souscrire les contrats relatifs aux fournitures du mazout, à l'entretien des chaudières, ascenseurs, etc...

- b) Le gérant, agissant dans les limites de sa mission, engage valablement les copropriétaires du complexe, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement votée.

#### **Article 34. Emoluments et Indemnités du Gérant-Syndic.**

L'honoraire du gérant-syndic est fixé après le premier triénat, conformément aux tables de la Fédération Nationale des Chambres Immobilières de Belgique.

L'honoraire ne comprend pas les frais de téléphone, timbres, traductions, correspondances, etc.

#### **Article 35. Contestations.**

En cas de contestation entre le gérant et un copropriétaire concernant une somme à payer, le copropriétaire commencera par virer au compte gérance la somme réclamée, ensuite il portera le litige devant le conseil de gérance ou, à défaut, devant l'assemblée générale qui décidera, sauf le recours de l'intéressé devant les tribunaux. Toute autre contestation sera tranchée suivant le droit commun.

#### **Article 36. Sanctions.**

- a) A défaut par les copropriétaires de verser les provisions réclamées par le gérant ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du premier rappel, le gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
- 1 — à arrêter les fournitures d'eau, gaz, électricité et chauffage au lot du défaillant ;
  - 2 — à assigner le défaillant et paiement des sommes dues ;
  - 3 — à toucher, assignation faite, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation contractuelle et irrévocable étant donnée par les présentes au gérant pour ce faire par chacun des copropriétaires ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes ainsi versées au gérant ;

4 — à réclamer aux autres copropriétaires, en proportion de leurs quotités, la quote-part du défaillant.

- b) Toutes sommes réclamées sont productrices d'intérêts au taux de 1% par mois, à dater de l'envoi du premier rappel. Les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété des frais d'avocat exposés par elle, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

#### SECTION C : Conseil de gérance

##### Article 37. **Conseil de gérance.**

L'assemblée générale peut déléguer certains de ses pouvoirs à un conseil de gérance. Ce conseil résoud avec le gérant toutes questions urgentes. Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de défaillance du gérant.

Le conseil de gérance peut, en cas de faute grave du gérant ou en cas de défaillance prolongée, révoquer le gérant en fonction et pourvoir à son remplacement jusqu'à l'assemblée générale suivante.

## CHAPITRE V. — DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 38. **Statut réel.**

Toutes les dispositions du présent règlement doivent être considérées comme étant de droit réel. Elles s'imposent à tous les copropriétaires de l'immeuble, leurs héritiers et ayants-droit.

Elles sont opposables aux tiers par la transcription hypothécaire.

Le présent règlement ne peut être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise aux trois quarts des voix.

Le présent règlement doit être compris comme premier complément de l'acte de base particulier de chaque immeuble auquel il est annexé ; cet acte de base, également de droit réel, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale.

### Article 39. **Règlements annexes.**

Le présent règlement peut être complété par un règlement d'ordre intérieur, par des règlements particuliers et par toutes décisions de l'assemblée générale qui ne sont pas de droit réel et dont la transcription hypothécaire n'est pas requise. Le respect de ces règlements et décisions doit être imposé dans tout acte de cession et dans tout bail. Le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers peuvent être modifiés par une décision de l'assemblée générale.

### Article 40. **Frais.**

Les frais du présent règlement sont à charge des copropriétaires. Ces frais ainsi que ceux de l'acte de base, seront fixés en l'acte de base.

### Article 41. **Domicile.**

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, sauf notification au gérant d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de l'immeuble.