



A C T A L Y S

NOTAIRES ASSOCIÉS - GEASSOCIEERDE NOTARISSSEN  
BD DEMATERLOOLAAN 16 1000 BRUXELLES/BRUSSEL  
MR/JC/2141930-03

Provision enreg. : € 50,00  
Rep.n° :26314  
Date : 16/10/2016  
DDE : 50 €  
Transcription acte : OUI  
Transcription  
annexe(s) :NON

**STATUTS**  
**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE**  
**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**  
**ASSOCIATION PARTIELLE DES COPROPRIETAIRES**  
**« Résidence Zavelenberg III »**  
**ayant son siège à 1082 Berchem-Sainte-Agathe,**  
**rue de Termonde, 55**

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,**  
**LE SEIIZE OCTOBRE**

Devant Nous, Maître Bertrand NERINCX, Notaire associé à Bruxelles.

**A COMPARU**

**L'ASSOCIATION PLENIERE DES COPROPRIETAIRES DU COMPLEXE ZAVELENBERG**, ayant son siège social à Berchem-Sainte-Agathe, rue de Termonde 51-53-55 (RPM 555.880.274).

Ici représentée par son syndic, agissant qualita quae, étant la société privée à responsabilité limitée « B Partner » dont le siège social est établi à 1082 Bruxelles, Avenue de la Basilique, 74/b2 numéro d'entreprise RPM/Bruxelles 0882.166.696, société constituée aux termes d'un acte reçu le 23 juin 2006 par Maître Erik Struyf, Notaire à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur Belge du 10 juillet suivant sous la référence 2006-07-10/0110698. Elle-même par son gérant, étant Monsieur Pierre Byl, dont le domicile est sis 1082 Bruxelles, Avenue de la Basilique, 74/b2, titulaire du numéro national 67.08.01-139.33, nommé à la fonction de gérant pour une durée indéterminée lors de la constitution de la société. Syndic assisté de Madame Mertens, présidente de l'assemblée et copropriétaire

Ci-après dénommée la « **Comparante** ».

**INTRODUCTION**

**I. EXPOSE PREALABLE**

(A) La Comparante reprend, entre autres, l'ensemble des Copropriétaires du bien suivant :

**COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE - - 1<sup>ère</sup> Division**

Dans un Complexe Immobilier sur et avec terrain, à l'angle de la rue Openveld et de la rue Termonde où il porte les numéros 51-53-55 cadastré suivant matrice cadastrale récente section A, numéro 370BP0000 :

Le Bloc III dénommé « Résidence Zavelenberg III » : trois mille deux cent cinquante-trois dixmillièmes (3.253/10.000<sup>èmes</sup>) dans les Parties Commune Générales et trois mille deux cent cinquante-trois /trois mille deux cent cinquante-troisième (3.253/3.253<sup>èmes</sup>) dans les Parties Communes Particulières dudit Bloc III.

(B) Pour le contenu de cet exposé préalable, il est fait référence à l'exposé préalable repris à l'Acte de Base Général du Complexe Immobilier « Complexe Zavelenberg » reçu par le notaire soussigné antérieurement au présent.

**II. LEXIQUE**

Il est fait référence à l'Acte de Base Général, reçu antérieurement aux présentes.

**III. OBJET DU PRESENT ACTE**

La Comparante déclare que la structure du Complexe Immobilier est régie par l'Acte de Base Général et, en ce qui concerne les Blocs, par les Actes de Base Particuliers de sorte qu'il existera une superposition d'Associations Plénière et Partielles, conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale Plénière du 2 octobre 2014 dont le procès-verbal est resté annexé à l'Acte de Base Général.

Ainsi vont se superposer l'Association Plénière pour l'ensemble du Complexe Immobilier et les Associations Partielles respectivement pour chaque Bloc (« **Sous-Copropriété** ») toutes dotées de la personnalité juridique.

Cette superposition de copropriété et d'association de copropriété distinctes à deux niveaux, aura pour conséquence que l'Indivision Principale ainsi que chaque Sous-Copropriété distincte aura ses propres statuts, chacune d'entre elles dotées des mêmes organes et des mêmes compétences.

Aux termes desdits Actes de Base Particuliers sont répartis entre chacune des Entités Privatives constitutives d'un Bloc, les Parties Communes Particulières dudit Bloc. De même, les quotes-parts dans les Parties Communes Générales telles que décrites à l'Acte de Base Général et telles qu'attribuées à l'Acte de Base Général à chacun des Blocs sont également, aux termes desdits Actes de Base Particuliers réparties entre chacune des Entités Privatives constitutives du Bloc en question.

La Comparante, en exécution du procès-verbal de l'Assemblée Générale Plénière extraordinaire du 2 octobre 2014, nous a dès lors requis de dresser le présent acte contenant notamment les statuts de l'Association Partielle des copropriétaires du Bloc III.

#### **IV. STATUT DU BLOC III**

##### **1 Définition du statut réel**

Conformément aux articles 577 et suivants du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Sous-Copropriété du Bloc III faisant partie du Complexe Immobilier régie par l'Acte de Base Général reçu par le notaire Bertrand Nerincx antérieurement aux présents.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Bloc III.

Les dispositions du présent Acte de Base Particulier (acte de base et règlement de copropriété) et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité Privative au sein du Bloc III.

Ces dispositions ne pourront être modifiées que par une décision des Copropriétaires siégeant en Assemblée Générale Particulière prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du Bloc III.

L'Association Partielle du Bloc III est dotée de la personnalité juridique.

##### **2 Définition du règlement d'ordre intérieur**

Il a été arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du Complexe Immobilier aux termes de l'Acte de Base Général dudit Complexe Immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Les Copropriétaires du Bloc III arrêtent présentement un règlement d'ordre intérieur du Bloc III destiné à compléter le règlement d'ordre intérieur général pour les détails de vie en commun au sein du Bloc III.

##### **3 Force obligatoire**

Le statut réel, constitué de l'Acte de Base Général, l'Acte de Base Particulier et du règlement de copropriété, et les règlements d'ordre intérieur obligent les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité Privative au sein du Bloc III et des Parties Communes Particulières de ce Bloc et leurs ayants droit et ayants-causes à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

##### **4 Association Partielle**

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il est créé pour le Bloc III une Association Partielle dotée de la personnalité juridique.

L'Association Partielle du Bloc III sera également dotée de statuts de la copropriété, comprenant un acte de base, un règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur qui lui seront propres.

L'Association Plénière demeure exclusivement compétente pour la gestion des Parties Communes Générales.

Chaque Association Partielle sera exclusivement compétente pour la gestion des Parties Communes Particulières propres au Bloc considéré.

## **TITRE I – ACTE DE BASE**

### **Exposé préalable**

Comme exposé à l'Acte de Base Général, il est rappelé que :

- les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par le notaire Robert Philips, précité, le dix-neuf décembre mil neuf cent septante-cinq et modifié par acte du même notaire en date du dix septembre mil neuf cent septante-six ;
- les décisions prises par l'assemblée générale des Copropriétaires ; et,
- les dispositions du présent acte,

restent obligatoires et opposables à tous les Copropriétaires du Bloc III.

## **CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

### **1 Situation actuelle**

Le Complexe Immobilier a été divisé en trois Blocs distincts aux termes de l'Acte de Base Général reçu par le notaire Bertrand Nerinx antérieurement aux présentes.

### **2 Description générale du Bloc III.**

En ce qui concerne la description générale du Bloc III, il est fait référence à la description reprise aux actes de base antérieurs précités et à l'Acte de Base Général.

### **3 Division**

Un Bloc dans le présent acte est l'ensemble des éléments structurels, des infrastructures et des constructions qui le constitueront. Il est composé de (i) des Parties Communes Particulières et (ii) des Entités Privatives.

Chaque Bloc formera une Sous-Copropriété distincte dotée d'une Association Partielle visée à l'article 577-3 § 3 du Code civil.

Par conséquent, la structure du Bloc III sera régie par le présent Acte de Base Particulier.

### **4 Répartition des quotités dans les Parties Communes Générales**

Il résulte de l'Acte de Base Général qu'il a été attribué au Bloc III trois mille deux cent cinquante-trois dixmillièmes (3.253/10.000<sup>èmes</sup>) dans les Parties Communes Générales dont le Terrain ; les charges communes générales afférentes à ce Bloc sont également réparties en trois mille deux cent cinquante-trois dixmillièmes (3.253/10.000<sup>èmes</sup>).

## **CHAPITRE II : PARTIE COMMUNES PARTICULIERES DU BLOC III**

### **5 Description des Parties Communes Particulières**

#### **5.1 Remarques générales**

Les Parties Communes Particulières sont des parties communes qui sont communes à tout ou partie des Entités Privatives composant le Bloc III servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'Association Partielle du Bloc III.

Conformément à la loi, les Parties Communes Particulières ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité Privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité Privative dans les Parties Communes Générales et particulières.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires de la Sous-Copropriété, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties Communes Particulières telles que fixées par le présent Acte de Base Particulier.

Toute aliénation d'une Entité Privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les Parties Communes Particulières qui en est l'accessoire indissoluble.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une Entité Privative grève de plein droit la quote-part de ceux-ci dans les Parties Communes Particulières.

Les Parties Communes Particulières sont constituées des éléments du Bloc III ci-après énumérés qui en raison même de statut de copropriété du Bloc III ne

peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, dudit Bloc et des Entités Privatives.

Chaque partie du Bloc III qui n'est pas une Entité Privative qui sera plus amplement décrite ci-après est présumée être une Partie Commune Particulière.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée Générale Particulière. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du Bloc doit servir de critère pour déterminer si une partie est Commune particulière ou non.

Tous les éléments constitutifs du Bloc III seront des Parties Communes Particulières pouvant être grevées de servitudes au profit d'un autre Bloc ou au profit du Complexe immobilier.

Il en va ainsi pour, notamment de tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions du Bloc, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :

- Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les paliers, dégagements formant couloir ;
- Les locaux techniques propres au Bloc ;
- Les gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres au Bloc ;
- Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres au Bloc ;
- L'ensemble de l'équipement technique formant le système de contrôle d'accès, vidéo-parlophone, et système de caméra de surveillance du Bloc à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à une seule Entité Privative.
- Les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres au Bloc ; et,
- en général, toutes les parties du Blocs qui sont affectées à l'usage exclusif des Entités Privatives du Bloc.

## 5.2 Énumération des Parties Communes Particulières

Pour l'énumération des Parties Communes Particulières propres au Bloc III, il est fait référence à l'énumération de celles-ci dans les actes de base antérieurs reçus par Maître Robert Philips, précités.

Il est rappelé que quand un Copropriétaire bénéficie d'un droit de jouissance exclusif sur une partie des Parties Communes Particulières, il est responsable de l'entretien complet et des réparations aux surfaces (carrelage, revêtement vinyl, etc.) dont il jouit, seules les réparations de nature structurelle étant à charge l'Association Partielle.

## 5.3 Répartition des quotités dans les Parties Communes Particulières

Chaque Entité Privative du Bloc III aura le même nombre de quotités dans les Parties Communes Particulière du Bloc III que dans les Parties Communes Générales, seul le dénominateur changeant pour passer de 10.000 à 3.253., les Parties Communes Particulières étant divisées en trois mille deux cent cinquante-trois/trois mille deux cent cinquante-troisièmes (3.253/3.253<sup>èmes</sup>).

Les quotités dans les Parties Communes Particulière se répartissent Bloc III donc comme suit :

Appartement <b>Rez A</b>	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement <b>Rez B</b>	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement <b>Rez C</b>	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement <b>Rez D</b>	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement <b>1.A</b>	142/3.253 <sup>èmes</sup>

Appartement 1.B	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 1.C	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 1.D	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 2.A	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 2.B	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 2.C	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 2.D	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 3.A	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 3.B	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 3.C	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 3.D	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 4.A	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 4.B	142/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 4.C	155/3.253 <sup>èmes</sup>
Appartement 4.D.	155/3.253 <sup>èmes</sup>
<b>ET Studio</b>	105/3.253 <sup>èmes</sup>
Garages 10	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Garage 11	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Garage 12	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Garage 13	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Garage 14	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Garage 15	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Garage 16	20/3.253 <sup>èmes</sup>
Remise	35/3.253 <sup>èmes</sup>
Remise	3/3.253 <sup>èmes</sup>
Total Bloc III	3.253/3.253 <sup>èmes</sup>

### **CHAPITRE III : PARTIES PRIVATIVES DU BLOC III**

#### **6 Description des Entités et Parties privatives**

##### **6.1 Remarques générales**

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire d'une Entité Privative ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée Générale Particulière statuant à l'unanimité des voix attachées à l'ensemble des Parties Communes Particulières du Bloc. Chaque Entité Privative implantée au sein du Bloc formera une entité juridique dans le chef de son (ses) Copropriétaire(s), constitutive d'un ensemble indivisible avec comme accessoire inséparable la quote-part lui afférente dans les Parties Communes Générales du Complexe immobilier, en ce compris du Terrain et une quote-part lui afférente dans les Parties Communes Particulières au Bloc.

##### **6.2 Description des Parties privatives du Bloc III**

Pour la description des Entités Privatives du Bloc III et les quotes-parts y afférentes, il est fait référence à la description et à l'énumération de ces Entités Privatives reprises aux actes de base antérieurs reçus par Maître Robert Philips, précités.

### **CHAPITRE IV : SERVITUDES**

Il est fait référence à l'Acte de Base Général.

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

### **Exposé général**

Le présent Acte de Base Particulier et le règlement de copropriété forment ensemble les Statuts du Bloc III.

Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la Sous-Copropriété, ainsi que leurs ayants droits et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Bloc III. Ils contiennent les dispositions applicables au Bloc III et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties Communes Particulières, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges communes particulières, les règles relatives au mode de nomination d'un Syndic Particulier, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat.

Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité Privative au sein du Bloc III.

Elles ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée Générale Particulière prise dans le respect de la loi et les présents statuts. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte au bureau des hypothèques compétent.

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Bloc III aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification au présent acte et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

L'Association Partielle est dotée de la personnalité juridique.

La présente Association Partielle propre au Bloc III placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-Copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les Parties Communes Particulières propres au Bloc III, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à l'Esthétique générale.

## **CHAPITRE I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE & PROPRIÉTÉ PRIVATIVE**

### **1 Division du Bloc III en Parties Communes Particulières et Entités Privatives**

Le Bloc III comporte, d'une part, des Parties Communes Particulières dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Particulière, à tous les Copropriétaires du Bloc III pour une quote-part, et d'autre part, des Entités Privatives, dont chacun des Copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

### **2 Répartitions des Parties Communes Particulières**

Les Parties Communes Particulières sont divisées et attribuées aux Entités Privatives dans les proportions reprises aux actes de base antérieurs prédécrit, chacune des Entités Privatives ayant dans les Parties Communes Particulières le nombre qu'elle détient dans les Parties Communes Générales, seul le dénominateur changeant pour être exprimé en trois mille deux cent cinquante-troisièmes (3.253<sup>èmes</sup>) plutôt qu'en dixmillièmes (10.000<sup>èmes</sup>).

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la Sous-Copropriété, ou par les actes de base antérieurs, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou ultérieurement par application des dispositions du présent Acte, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale Particulière prise à l'unanimité des Copropriétaires.

### **3 Modification des Entités Privatives**

Il est fait référence à l'Acte de Base Général.

#### **4 Les Parties Communes Particulières**

Les Parties Communes Particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations Partielles.

Il est précisé que les éléments non privatifs participant de l'Esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, quoique pouvant constituer des Parties Communes Particulières voire des parties privatives d'une Entité Privative, sont stipulées être de communauté générale dans la mesure où ces éléments touchent à l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties Communes Générales.

#### **5 Détermination des Entités Privatives**

Chaque Entité Privative comporte les parties constitutives de l'Entité Privative proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des Parties Communes Générales et/ou Parties Communes Particulières). Chacun des Copropriétaires a le droit de jouir de son Entité Privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'esthétique du Complexe immobilier.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son Entité Privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour un des Blocs formant le Complexe immobilier, les Parties Communes Générales, les Parties Communes Particulières et les Entités Privatives des autres Copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en œuvre.

Il est interdit aux Copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs Entités Privatives, aucune modification aux Parties Communes Générales et particulières, sauf à se conformer aux dispositions des statuts du Complexe immobilier.

#### **6 Modifications aux Parties Communes Particulières**

Les travaux de modifications aux Parties Communes Particulières ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale Particulière statuant à la majorité des trois/quarts 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 Particulier peut agir seul, de sa propre initiative.

#### **7 Destination des Entités Privatives**

À ce sujet, il est fait référence à l'Acte de Base Général.

### **CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION DU LOT.**

#### **SECTION I - ASSOCIATION PARTIELLE.**

##### **8 Constitution.**

L'« Assemblée Générale Particulière » aux termes du présent acte désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Bloc III.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs à l'Assemblée Générale Plénière sont régis par l'Acte de Base Général propre au Complexe immobilier.

Chaque Propriétaire d'une Entité Privative dans le Bloc III est membre de l'Assemblée Générale Particulière et participe aux délibérations.

##### **9 Dénomination.**

L'Association Partielle sera dénommée : « *Association Partielle des copropriétaires de la Résidence Zavelenberg III* ».

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du Complexe immobilier. Tous documents émanant de l'Association Partielle mentionnent son numéro d'entreprise.

**10 Sièges.**

L'Association Partielle a son siège dans le Bloc III, à Berchem-Sainte-Agathe, rue de Termonde, 55.

**11 Personnalité juridique - Composition**

L'Association Partielle dispose de la personnalité juridique.

Tous les Copropriétaires du Bloc III sont membres de l'Association Partielle. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les Parties Communes Particulières.

**12 Patrimoine de l'Association Partielle**

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

En conséquence, l'Association Partielle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux Copropriétaires ; il en est notamment ainsi des Parties Communes Particulières.

**13 Objet**

L'Association Partielle a pour objet la conservation et l'administration du Bloc III.

**14 Solidarité divisée des Copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'Association Partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties Communes Particulières.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée Générale Particulière, s'il a introduit et n'a pas été débouté de l'une des actions visées à l'article 577-9, §§ 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un Copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'Association Partielle est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes particulières, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association partielle est condamnée.

**15 Actions en justice – Frais**

L'Association Partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic Particulier.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Entité Privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic Particulier qui à son tour en informe les Syndic Général et les autres Copropriétaires.

**16 Dissolution - Liquidation**

L'Association Partielle est dissoute de plein droit dès que l'indivision organisée a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du Bloc III n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association Partielle.

L'Assemblée Générale Particulière peut dissoudre l'Association particulière. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée Générale Particulière ne pourra la dissoudre si le Bloc reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'Association Partielle peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'Association Partielle subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Bloc.



L'Assemblée Générale Particulière, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic Particulier désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association Partielle.

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 Partielle, le Syndic Particulier et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- l'endroit désigné par l'Assemblée Générale Particulière où les livres et documents de l'Association Partielle seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- 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.

## **SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PARTIELLE**

### **I/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PARTICULIÈRE**

#### **1 Pouvoirs**

L'Assemblée Générale Particulière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association Partielle à l'exception de ceux attribués :

- en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic Particulier,
- à chaque Copropriétaire ou occupant,
- aux termes de l'Actes de Base Principal aux Assemblée Générale Plénière et/ou au Syndic Général du Complexe immobilier.

Sous ces réserves, l'Assemblée Générale Particulière est souveraine maîtresse de l'administration du Bloc III en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Bloc III. 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.

À titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic Particulier ;
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic Particulier provisoire ; et/ou
- la dissolution de l'Association Partielle.

L'Assemblée Générale Particulière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association Partielle sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée Générale Plénière, ou d'une Assemblée Générale Particulière, la question sera soumise à l'Assemblée Générale Plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une Assemblée Générale Particulière est de la compétence de l'Assemblée Générale Plénière.

#### **2 Composition**

L'Assemblée Générale Particulière se compose de tous les Copropriétaires du Bloc III, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties Communes Particulières.

En cas de division du droit de propriété portant sur une Entité Privative ou lorsque la propriété d'une Entité Privative 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 Particulière 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 Particulières, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et

reçoit tous les documents provenant de l'Association Partielle. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic Particulier l'identité de leur mandataire. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement ; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

### **3 Procurations**

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées Générales Particulières, mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'Assemblée Générale Particulière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée Générale Particulière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'Assemblée Générale Particulière 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 du Bloc.

Le Syndic Particulier ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée Générale Particulière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée partielle, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée Générale Particulière par un expert.

Si une portion du Bloc III appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée Générale Particulière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous 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.

### **4 Date et lieu de l'Assemblée Générale Particulière et ordinaire**

L'Assemblée Générale Particulière annuelle se tient la seconde quinzaine du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association Partielle.

### **5 Convocations**

#### **5.1 Principes**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'Assemblée Générale Particulière, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le Syndic Particulier doit convoquer l'Assemblée Générale Particulière ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée Générale Particulière à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du Bloc.

Un ou plusieurs Copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties Communes Particulières peuvent demander la convocation de l'Assemblée Générale Particulière. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au Syndic Particulier qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic Particulier ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée Générale Particulière.

Tout Copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée Générale Particulière dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit Copropriétaire détermine, lorsque le Syndic Particulier néglige ou refuse abusivement de le faire.

## **5.2 Délais**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours ouvrables au moins avant la date de l'Assemblée Générale Particulière.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

## **5.3 Adresse de convocation**

Les intéressés doivent notifier au Syndic Particulier par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du Syndic Particulier à la date de l'envoi.

## **5.4 Syndic Particulier et Syndic Particulier provisoire**

Lorsque le Syndic Particulier ou le Syndic Particulier provisoire n'est pas Copropriétaire, il sera convoqué aux Assemblées Générales Particulières, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

## **5.5 Consultation**

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

## **6 Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée Générale Particulière.

Le Syndic Particulier inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des Copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'Assemblée Générale Particulière et ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs Copropriétaires peuvent notifier au Syndic Particulier les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale Particulière. Ces points sont pris en compte par le Syndic Particulier, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic Particulier, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée Générale Particulière, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Particulière suivante.

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

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

## **7 Constitution de l'Assemblée Générale Particulière**

L'Assemblée Générale Particulière n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

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

## **8 Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'Assemblée Générale Particulière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président. Il peut être assisté de deux assesseurs qui forment alors le bureau. Son président doit être un Copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'Assemblée Générale Particulière, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le Syndic Particulier remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les Copropriétaires qui assisteront à l'Assemblée Générale Particulière ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **9 Délibérations**

### **9.1 Droit de vote**

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties Communes Particulières.

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

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association Partielle 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.

### **9.2 Quorum de présence - Deuxième Assemblée Générale Particulière**

L'Assemblée Générale Particulière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée Générale Particulière, 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 Particulières.

Néanmoins, l'Assemblée Générale Particulière délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée Générale Particulière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties Communes Particulières.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée Générale Particulière sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires.

### **9.3 Règles de majorité**

#### **9.3.1 Majorité absolue**

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

#### **9.3.2 Majorité spéciale - Unanimité.**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'Assemblée Générale Particulière décide :

- (i) à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées :
  - (a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des Parties Communes Particulières ;
  - (b) de tous travaux affectant les Parties Communes Particulières, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic Particulier ;
  - (c) de la composition d'un conseil particulier de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic Particulier de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil.
  - (d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil ;

- (e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certains Lots ou à certaines Entités Privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association Partielle des copropriétaires.

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

- (ii) 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 du Bloc ou d'une partie de celui-ci ;
  - (c) de la reconstruction du Bloc 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 ;

#### **9.3.3 Il est statué à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires :**

- (i) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée Générale Particulière de reconstruction du Bloc après destruction totale ;
- (ii) sur la décision de dissoudre l'Association Partielle.

Toutefois, lorsque l'Assemblée Générale Particulière, 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.

#### **9.3.4 Considérations pratiques**

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée Générale Particulière, mais de l'unanimité de tous les Copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée Générale Particulière.

Le Copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée Générale Particulière 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 Particulière sans exprimer son vote.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains Copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du Bloc ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces Copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque Copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

#### **9.3.5 Vote par écrit**

Les membres de l'Association Partielle des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée Générale Particulière, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le Syndic Particulier en dresse le procès-verbal.

### **9.3.6 Procès-verbaux - Consultation**

Le Syndic Particulier rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale Particulière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée Générale Particulière, 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 Particulier consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée Générale Particulière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires.

Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic Particulier par écrit.

Tout Copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association Partielle.

## **10 Actions en justice**

### **10.1 Par l'Association Partielle**

L'Association Partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

Le Syndic Particulier est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties Communes Particulières, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée Générale Particulière dans les plus brefs délais.

Le Syndic Particulier informe sans délai les Copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée Générale Particulière des actions intentées par ou contre l'Association Partielle.

### **10.2 Par un Copropriétaire**

Tout Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale Particulière.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale Particulière a eu lieu.

Le Copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée Générale Particulière.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout Copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les Parties Communes Particulières. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les Parties Communes Particulières, lorsque l'Assemblée Générale Particulière s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée Générale Particulière 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 Particulière et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association Partielle, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires

et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le Copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'Association Partielle en application de l'article 1017, alinéa 4 du Code judiciaire.

- Le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association Partielle, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres Copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le Copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'Association Partielle.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

### **10.3 Par un occupant**

Toute personne occupant du Bloc en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale Particulière peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'Assemblée Générale Particulière adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

### **11 Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'Assemblée Générale Particulière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Bloc.

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

- 11.1** en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'Assemblée Générale Particulière ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic Particulier, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association Partielle et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

- 11.2** en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du Syndic Particulier, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée Générale Particulière.

Tout membre de l'Assemblée Générale Particulière est tenu d'informer sans délai le Syndic Particulier des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité Privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au Syndic Particulier ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

## **III/ NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC PARTICULIER**

### **1 Nomination**

Le Syndic Particulier est nommé par l'Assemblée Générale Particulière ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout Copropriétaire ou de tout tiers

ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'Assemblée Générale Particulière. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic Particulier est une société, l'Assemblée Générale Particulière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic Particulier.

Elle peut choisir le Syndic Particulier parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic Particulier et l'Association Partielle doivent figurer dans un contrat écrit.

## **2 Révocation - Délégation – Syndic Particulier (provisoire)**

L'Assemblée Générale Particulière peut en tout temps révoquer le Syndic Particulier.

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

Le juge peut également, à la requête d'un Copropriétaire, désigner un Syndic Particulier provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du Syndic Particulier. Celui-ci est appelé à la cause.

## **3 Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic Particulier est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du Bloc, siège de l'Association Partielle.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic Particulier ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le Syndic Particulier sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association particulière, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée Générale Particulière peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du Syndic Particulier.

## **4 Responsabilité - Délégation**

Le Syndic Particulier est seul responsable de sa gestion.

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

## **5 Pouvoirs**

Le Syndic Particulier dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- (i) d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale Particulière ;
- (ii) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;
- (iii) d'administrer les fonds de l'Association Partielle ; 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 Partielle ;
- (iv) de représenter l'Association Partielle, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- (v) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- (vi) de communiquer à toute personne occupant du Bloc en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée Générale Particulière, la date des Assemblées particulières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties Communes Particulières qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée Générale Particulière.



- La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties Communes Particulières du Bloc ;
- (vii) 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 du Bloc à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée Générale Particulière, 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 Sous-Copropriété ;
  - (viii) 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 Partielle ;
  - (ix) de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la Sous-Copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée Générale Particulière et, notamment, par un site Internet.
  - (x) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
  - (xi) de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
  - (xii) de soumettre à l'Assemblée Générale Particulière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
  - (xiii) de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Particulière pour toute convention entre l'Association Partielle et le Syndic Particulier, 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 Partielle 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 Particulier ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée Générale Particulière, contracter pour le compte de l'Association Partielle avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
  - (xiv) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée Générale Particulière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic Particulier, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Entités Privatives des autres Copropriétaires ;
  - (xv) de tenir les comptes de l'Association Partielle de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.
  - (xvi) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes Particulières, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association Partielle ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Particulière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic Particulier a la charge de la gestion journalière du Bloc et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

Le Syndic Particulier engage, dirige et licencie les éventuels salariés du Bloc, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres Parties Communes Particulières).

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

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

Il engage l'Association Partielle pour toutes les questions courantes relevant des Parties Communes Particulières, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

## **6 Rémunération**

Le mandat du Syndic Particulier ou du Syndic Particulier provisoire est rémunéré. L'Assemblée Générale Particulière fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune particulière.

## **7 Démission – Fin de sa mission**

Le Syndic Particulier peut en tout temps démissionner moyennant, à défaut de précision dans la convention le liant à l'Association Partielle, un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée Générale Particulière.

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

## **SECTION III - CONSEIL DE COPROPRIETE DU BLOC III**

### **1 Composition**

Il sera créé un conseil de copropriété du Bloc III, comprenant trois (3) membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit :

Les membres du conseil de copropriété du Bloc III sont nommés par l'Assemblée Générale Particulière.

Le conseil de copropriété du Bloc III est présidé par le président en exercice de l'Assemblée Générale Particulière. Le Syndic Particulier et le Syndic Général peuvent y assister avec voix consultative.

L'Assemblée Générale Particulière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au conseil de copropriété du Bloc III dans le respect des présents statuts et de la loi.

### **2 Pouvoirs**

Le conseil de copropriété du Bloc III est un organe d'exécution et de surveillance.

Le conseil de copropriété du Bloc III aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic Particulier de ses missions.
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion du Bloc par le Syndic Particulier. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété du Bloc III.
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'Assemblée Générale Particulière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée Générale Particulière et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.

Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'Assemblée Générale Particulière octroyant celles-ci.

Le conseil de copropriété du Bloc III peut, en outre dans l'intérêt général du Bloc suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées particulières que de l'Assemblée plénière. Le conseil de copropriété du Bloc III peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée Générale Particulière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic Particulier et de l'Assemblée Générale Particulière, le conseil de copropriété du Bloc III pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée Générale Particulière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée Générale Particulière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil de copropriété du Bloc III adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **3 Délibérations**

Le Conseil de copropriété du Bloc III délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic Particulier, et à leur demande le Syndic général y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil de copropriété du Bloc III seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents ou représentés et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association Partielle.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée Générale Particulière, le Conseil de copropriété du Bloc III fera rapport de sa mission devant celle-ci.

## **SECTION III – COMMISSAIRE AUX COMPTES DU BLOC III**

### **4 Nomination**

L'Assemblée Générale Particulière désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

### **5 Mission**

La commissaire aux comptes a pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée Générale Particulière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic Particulier, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale Particulière. Si ce commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association Partielle.

## **CHAPITRE III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES**

### **I. CHARGES COMMUNES PARTICULIERES**

#### **1 Énumération des charges**

Les charges communes particulières générées par les Parties Communes Particulières sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties Communes Particulières et les frais de consommation des installations communes particulières, les indemnités dues par la Sous-Copropriété constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Sous-Copropriété et pour couvrir la responsabilité civile de l'Association Partielle, les frais de reconstruction du Bloc détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes particulières générées par les Parties Communes Particulières comprennent notamment :

- les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties Communes Particulières ;
- les frais d'assurances éventuels propres au Bloc III ;
- les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement le Bloc III ;
- l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres au Bloc III.

Sont considérées comme charges privatives propres aux différentes Entités Privatives:

- Les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque Entité Privative) et d'électricité. Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait que des compteurs généraux pour l'eau de ville et/ou le gaz, l'abonnement et la consommation de ces compteurs seront considérés comme charges communes particulières et seront répartis en application de la clé de répartition prévue à l'acte de base initial, à savoir à concurrence de vingt-cinq pourcent (25%) de façon forfaitaire proportionnellement aux quotités dans les Parties Communes Particulière et à concurrence de septante-cinq pourcent (75%) proportionnellement à la consommation de chacun telle qu'elle résultera des calorimètres et/ou compteurs attribués aux Entités Privatives.
- Les frais d'entretien et de réparation de la ou des Parties Communes Générales/Parties Communes Particulières dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls Copropriétaires ou occupants d'une Entité Privative déterminée.

#### **2 Répartition des charges communes particulières**

##### **2.1 Principe**

Sauf règles particulières de répartition des charges communes particulières, les charges communes particulières se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties Communes Particulières liées à l'Entité Privative, dont ils sont propriétaires.

##### **2.2 Garages**

Les garages faisant partie du Bloc III, à savoir, les garages 10 à 16 participeront exclusivement aux frais afférents :

- l'assurance- du Bloc III dont question à l'Article 13.1.1 ;
- l'entretien, les réparations et la rénovation des éléments structurels extérieurs (façades, toitures, canalisations, etc.) du Bloc III ;

– les honoraires du Syndic Particulier.

Leur quote-part sera égale à leurs quotités dans les Parties Communes Générales, ces frais étant répartis sur une base de trois mille deux cent cinquante-trois/trois mille deux cent cinquante-troisièmes (3.253/3.253<sup>èmes</sup>).

### **2.3 Impôts**

À moins que les impôts relatifs au Bloc ne soient établis directement sur des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes particulières.

### **2.4 Responsabilité du fait du Bloc**

La responsabilité du fait du Bloc (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Bloc se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties Communes Particulières et sans préjudice au recours que l'Association Partielle pourrait avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité Privative.

### **2.5 Augmentation des charges**

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes particulières pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

### **2.6 Répartition pratique des charges communes particulières**

Il incombe au Syndic Particulier de procéder à la répartition des charges communes particulières.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant la Sous-Copropriété.

## **3 Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulières, règlement et recouvrement des charges communes particulières**

### **3.1 Provision**

Le Syndic Particulier est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes particulières, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale Particulière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des charges communes particulières, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites Charges communes particulières, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera aux Copropriétaires du Bloc.

### **3.2 Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes particulières**

Le compte des charges communes particulières est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Les comptes de gestion du Syndic Particulier sont présentés à l'approbation de l'Assemblée Générale Particulière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du Syndic Particulier à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Particulière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée Générale Particulière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic Particulier devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée Générale Particulière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du conseil général de copropriété du Bloc III, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives ; le conseil général de copropriété du Bloc III devra établir un rapport à l'Assemblée Générale Particulière en formulant ses propositions.

Les comptes de l'Association Partielle doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic Particulier doit tenir une comptabilité en partie double.

Le Syndic Particulier détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les Copropriétaires signaleront aux membres du conseil général de copropriété du Bloc III, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **3.3 Règlement des charges communes particulières**

Le règlement des charges communes particulières incombant à un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans le mois de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes particulières n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée Générale Particulière.

Le paiement des Charges communes particulières se fera par le Copropriétaire concerné.

### **3.4 Recouvrement des charges communes particulières**

Le Syndic Particulier, en sa qualité d'organe de l'Association Partielle, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Bloc.

À cette fin, le Syndic Particulier est autorisé pour le recouvrement des charges communes particulières :

- (i) 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.

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

Le Syndic Particulier peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association Partielle.

Le Syndic Particulier devra souscrire aux frais de l'Association Partielle une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association Partielle et un de ses membres.
- l'Association Partielle et une autre Association Partielle.
- l'Association Partielle et l'Association Plénière.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de Charges communes particulières.

- (ii) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic Particulier par chacun des Copropriétaires au sein du Bloc pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Sous-Copropriété.

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

- (iii) à réclamer aux Copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les Parties Communes Particulières rattachées à l'Entité Privative concernée dont ils sont propriétaires, la quote-part des Copropriétaires défaillants dans les charges communes particulières, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein du Bloc 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.

Durant la carence d'un défaillant, les autres Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

#### **4 Fonds de roulement - Fonds de réserve**

##### **4.1 Fonds de roulement.**

Le Syndic Particulier aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Sous-Copropriété.

On entend par « *fonds de roulement* » la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties Communes Particulières, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de Charges communes particulières dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association Partielle, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic Particulier.

Toutes les charges périodiques de la Sous-Copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Sous-Copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ce « *fonds de roulement* » sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les Parties Communes Particulières.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée Générale Particulière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée Générale Particulière ordinaire, le Syndic Particulier devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etcetera, le Syndic Particulier pourra faire appel à une provision supplémentaire.

##### **4.2 Fonds de réserve.**

L'Assemblée Générale Particulière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

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, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout Partie Commune Particulière qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée Générale Particulière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée Générale Particulière.

#### **5 Modification de la répartition des charges**

L'Assemblée Générale Particulière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes particulières.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'Assemblée Générale Particulière ou du jugement coulé en force de chose

jugée, le Syndic Particulier doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée Générale Particulière convoquée par les soins du Syndic Particulier dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque Entité Privative dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque Entité Privative dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'Assemblée Générale Particulière ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'Assemblée Générale Particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des Charges communes particulières.

En cas de cession d'une Entité Privative, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire pro rata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES**

### **6 Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient générées par les Parties Communes Particulières, elles seront acquises à l'Association Partielle qui décidera de leur affectation.

## **III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE**

### **7 Mutation d'Entités Privatives**

**7.1** En cas de mutation par décès d'une Entité Privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic Particulier de l'Association Partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision entre héritiers vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation, le Syndic général et le Syndic Particulier de l'Association Partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

**7.2** En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité Privative, celle-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic Particulier de l'Association Partielle par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

**7.3 Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une Entité Privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une Entité Privative**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur une Entité Privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic Général et par le Syndic Particulier dont fait partie l'Entité Privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :



- 7.3.1 En ce qui concerne la Copropriété générale :  
L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions de l'Acte de Base Général.
- 7.3.2 En ce qui concerne l'Association Partielle :
- (i) le montant du fonds de roulement de la Sous-Copropriété et du fonds de réserve de la Sous-Copropriété dont question ci-avant.
  - (ii) le montant des arriérés éventuels dus par l'Entité Privative concernée.
  - (iii) la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée Générale Particulière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité Privative à son titulaire.
  - (iv) le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Sous-Copropriété.
  - (v) les procès-verbaux des Assemblées Générales Particulières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des Charges communes particulières de deux dernières années.
  - (vi) une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale Particulière.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du Syndic Particulier si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

**7.4 Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot ou d'une Entité Privative**

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic Général, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité Privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité Privative à son titulaire, de requérir le Syndic Particulier, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

- (i) le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale Particulières relativement aux Parties Communes Particulières du Bloc ou le Syndic Particulier avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité Privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité Privative concernée.
- (ii) un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée Générale Particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité Privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic Particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'Entité Privative concernée.
- (iii) un état des frais liés à l'acquisition de Parties Communes Particulières, décidés par l'Assemblée Générale Particulières avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité Privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses dont fait partie l'Entité Privative concernée.
- (iv) un état des dettes certaines dues par l'Association Partielle à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité Privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité Privative concernée.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris à l'Article 7.3.2 et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic Particulier, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du Syndic Particulier dans les trente jours de la demande visée au point ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

**7.5 Décomptes de la quote-part des charges communes particulières se rapportant à l'Entité Privative cédée.**

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant au Bloc concerné.

C'est au Syndic Particulier de l'Association Partielle dont fait partie l'Entité Privative cédée qu'il incombe, dans le cadre de ses propres décomptes des charges communes particulières se rapportant à l'Entité Privative concernée et sur base des décomptes établis par le Syndic Général pour les charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité Privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans le présent Acte de Base Particulier.

**7.6** Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité Privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité Privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux charges communes particulières.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Sous-Copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale Particulière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Sous-Copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

## **CHAPITRE IV.- TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN**

### **8 Généralités**

Les réparations et travaux aux Parties Communes Particulières sont supportées par les Copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les Parties Communes Particulières, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

### **9 Réparations urgentes**

Le Syndic Particulier dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée Générale Particulière, 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 Bloc, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

## **10 Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic Particulier ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée Générale Partielle qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

## **11 Servitudes relatives aux travaux**

Si le Syndic Particulier le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs Entités Privatives (occupées ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties Communes Particulières ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic Particulier.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs Entités Privatives, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etc., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux Parties Communes Particulières ou aux Entités Privatives d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Si les Copropriétaires 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 Particulier, de manière à pouvoir accéder aux Entités Privatives, 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 Parties Communes Particulières, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

## **CHAPITRE V - ASSURANCES**

### **12 Risques**

**12.1** Les responsabilités pouvant naître du chef des Parties Communes Particulières du Bloc sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties Communes Particulières rattachées à leur Entité Privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

**12.2** Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par l'Association Plénière pour l'ensemble des trois Blocs composant le Complexe immobilier.

### **13 Types d'assurances**

**13.1** Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic Particulier, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

#### **13.1.1 Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

(i) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble du Bloc III (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic Particulier.

Elle devra couvrir en tous temps « en valeur à neuf » l'ensemble du Bloc, pour compte de l'Association Générale et de l'Association Partielle, tant pour les Entités Privatives que pour les Parties Communes Générales et Parties Communes Particulières, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale Partielle.

Elle couvrira également, sous un volet « RC Immeuble & Ascenseurs », la responsabilité des Copropriétaires, Syndic Général, Syndic Particulier, Association Plénière et Associations Partielles des Copropriétaires, sur base

des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre Partie Commune Particulière ou Entité Privative du Bloc assuré en ce compris ses jardins, accès, clôtures et trottoirs ;
- du contenu présent dans les lieux précités ;
- de l'encombrement des trottoirs du Bloc ;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas ;
- d'ascenseurs ou de tout autre engin de levage motorisé (pour autant que ces installations fassent l'objet d'un contrat d'entretien, qu'elles soient soumises à un contrôle périodique par un organisme agréé et qu'elles répondent aux dispositions du règlement général pour la protection au travail).

La police devra contenir la stipulation suivante : « *seront considérés comme « tiers », les Associations Plénière et Partielles, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics Particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire* ».

Les indemnités seront affectées par le Syndic Particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

(ii) Vu la configuration particulière du Complexe Immobilier et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts du Complexe Immobilier et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour la partie dont l'Association Partielle de Copropriétaires est responsable aux garanties reprises dans la police.
- les Copropriétaires des différentes Entités Privatives et/ou Associations Plénière et Partielles concernées sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité.
- l'assureur est au courant des servitudes existantes entre les Blocs et/ou Entités Privatives composant le Complexe Immobilier.
- l'assureur couvre les Parties Communes Particulières du Bloc III ou mitoyennes entre le Bloc III et un autre Bloc, et ce proportionnellement à la valeur respective des bâtiments érigés sur les différents Blocs concernés.

Le Syndic Particulier sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

(iii) En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances devront prévoir un abandon de recours envers les Copropriétaires, Association Plénière, Associations Partielles, locataires, occupants généralement quelconques et gardiens du Complexe Immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi qu'envers les Syndic Général, Syndics Particuliers, syndic délégués, syndic ad hoc et le conseil de copropriété, s'il existe, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance, que le sinistre se limite à une partie du Bloc, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents Copropriétaires, locataires, sous-

locataires et occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. À titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Copropriétaires, Association Plénière, Associations Partielles, locataires, occupants généralement quelconques et gardiens du Complexe Immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndic Général, Syndics Particuliers, syndic délégués, syndic ad hoc et le conseil de copropriété, s'il existe.

- (iv) Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic Général, les Syndics Particuliers, délégués ou provisoires, hormis le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront uniquement leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
- (v) Les Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

#### **13.1.2 Assurance du personnel salarié**

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux l'Association Partielle sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association Partielle.

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

La police devra contenir la stipulation suivante : *« seront considérés comme « tiers », les Associations Plénière et Partielles, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics Particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire ».*

Les indemnités seront affectées par le Syndic Particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

#### **13.1.3 Assurance responsabilité civile des Syndic Particulier et/ou commissaire aux comptes**

Cette assurance est souscrite en faveur :

- du Syndic Particulier s'il est un Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit ; et/ou,
- du commissaire au compte, s'il est un Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

#### **13.1.4 Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété du Bloc III**

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

#### **13.2** D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic Particulier si l'Assemblée Générale Particulière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

#### **13.3** Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée Générale Particulière. Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en

supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

- 13.4** Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité Privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

#### **14 Souscription des polices - Sinistres**

- 14.1** Le Syndic Particulier souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais de l'Association Partielle.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée Générale Particulière, le Syndic Particulier ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Sous-Copropriété.

- 14.2** Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic Particulier sont ratifiées par l'Assemblée Générale Particulière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. À défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic Particulier subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

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

- 14.3** Les Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

### **CHAPITRE VI - SINISTRES**

#### **15 Généralités**

- 15.1** En cas de sinistre, le Syndic Particulier veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic Particulier peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une Entité Privative.

- 15.2** Le Syndic Particulier, le cas échéant en collaboration étroite avec le Syndic Général, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

### TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

#### 16 Généralité – Hiérarchie des normes

Sans faire préjudice aux dispositions reprises dans le règlement d'ordre intérieur du Complexe Immobilier et les modifications éventuelles y apportées par des décisions futures de l'Assemblée Générale Plénière, l'Assemblée Générale Particulière est compétente pour établir et voter un règlement d'ordre intérieur propre au Bloc III.

Ce règlement d'ordre intérieur s'appliquera uniquement au Bloc III.

Le règlement d'ordre intérieur régissant le Complexe Immobilier prévaudra sur le règlement d'ordre intérieur régissant le Bloc III.

#### 17 Dispositions

**Article 1** - Il est arrêté entre tous les propriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et pour les locataires. En cas de cession ou de location d'une Entité Privative, le cédant ou le bailleur est tenu d'en imposer le règlement au cessionnaire ou au locataire.

**Article 2** - Les propriétaires et les locataires devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille. Chacun des Copropriétaires et occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le règlement de copropriété et le présent règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation acoustique et thermique du Complexe immobilier.

Les Copropriétaires et occupants doivent user du Complexe immobilier conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres Propriétaires, Copropriétaires et occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un Copropriétaire ou occupant d'une Entité privative d'encombrer de quelque manière que ce soit les Parties communes générales ou particulières à l'usage de tout ou partie des Propriétaires et Copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers.

Les Copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans le Complexe immobilier, 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 générale, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des, Copropriétaires 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.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes Entités privatives.

Plus particulièrement, les Copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir pendant la journée et la nuit, le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute-Fidélité, de télévision, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit, les bruits de talons percutants.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radio et télévision.

Le Syndic aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

**Article 3** - Les locaux sont destinés à l'usage d'habitation résidentielle. L'exercice d'une profession est autorisé à condition qu'elle ne soit pas insalubre, incommodants ou qu'elle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants.

**Article 4** - Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités, leurs domestiques. Il est interdit aux propriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation.

**Article 5** - Les occupants ne pourront pendre ni linge ni vêtement sur les terrasses. En outre, ils ne pourront rien y placer qui puisse nuire à l'esthétique de l'immeuble. Interdiction de placer des barbecues aux terrasses, ni de parables, ni de mobiliers ( garde robes – armoires – frigos – climatisation - etc.. ), tout élément qui peut dénaturer l'esthétique de l'immeuble.

**Article 6** – Tente solaire : Couleur : orange. Cette couleur est à soumettre au Syndic pour approbation avant d'effectuer une commande au fournisseur.

**Article 7** - Les travaux relatifs aux Entités Privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble notamment l'entretien des rideaux et leur renouvellement, doivent être effectuées par chaque propriétaire ou locataire en temps utile de manière à conserver à la l'immeuble sa bonne tenue.

**Article 8** - Les occupants veilleront à maintenir les parties communes de l'immeuble dans un bon état de propreté.

**Article 9** - Les occupants veilleront également à ce que les canalisations des décharges de w.-c., salles de bain et éviers, ne soient pas obstrués en y versant toutes choses de nature à provoquer l'obstruction.

**Article 10** - Les parties communes, et notamment le hall d'entrée, les escaliers et les paliers, doivent être maintenus libres en tout temps. Il ne peut y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique également aux vélos, voitures d'enfants, jouets et tous autres objets.

La décoration des parties communes doit obligatoirement faire l'objet d'une décision d'assemblée générale.

**Article 11** - Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage tel que brosseage de tapis, habits et meubles, cirage de chaussures, etc..

**Article 12** - Les animaux domestiques sont tolérés pour autant qu'ils ne gênent pas autrui.

**Article 13** - Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autre matière sujette à rupture sous pression du gaz.

**Article 14** - Les propriétaires et les locataires doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs domestiques ou de leurs visiteurs. Lors de l'emploi d'instruments de musique, d'appareils de radio, pick-up et télévision, il y a lieu de veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils n'incomode pas les autres occupants de l'immeuble, et quel qu'en soit le moment.

**Article 15** - L'usage de l'ascenseur est interdit pour les déménagements et strictement interdit aux enfants en-dessous de quatorze ans non accompagnés. Son usage est également interdit en cas de détection d'incendie dans l'immeuble.

**Article 16** - Il ne pourra être établi dans l'immeuble ni dans ses dépendances aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodantes ou inflammables.

**Article 17** - Il ne peut être déposé ni maintenu dans les locaux aucune matière ou denrée susceptible d'engendrer des odeurs.

**Article 18** - Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou par les terrasses.

**Article 19** - Les fournisseurs ne peuvent rien déposer, ni entreposer dans le hall d'entrée.

**Article 20** – Il est interdit de jouer ou nettoyer des vélos dans les parties communes, hall d'entrée ni devant l'entrée de l'immeuble. Les parents seront rendus directement responsables de tous les dégâts commis à l'immeuble par un de leurs enfants.

**Article 21** - Lorsque l'occupant d'une Entité Privative veut déménager ou lorsqu'un copropriétaire met son Entité Privative en location, il est tenu de prendre, quinze jours à l'avance, toutes dispositions utiles avec le syndic pour le relevé des calorimètres.

En cas de dégâts importants, l'occupant intéressé sera rendu responsable et devra acquitter le coût des travaux de réparation.

Les meubles et objets destinés aux étages et qui, par leurs dimensions, risquent d'endommager l'entrée, le hall ou la cage d'escalier, devront être montés par l'extérieur.

**Article 22** - Aucune voiture ne pourra stationner sur le chemin asphalté entourant le bâtiment y compris devant les garages privés.

**Article 23** - Les occupants reconnaissent au syndic et aux membres du conseil de copropriété toute autorité pour faire respecter le présent règlement.



**Article 24** - Le jardin ne pourra pas être utilisé comme plaine de jeux ou de pique-nique. Aucun objet ne peut y être déposé.

Aucune modification, ni travaux ne pourront être entrepris sans l'accord de l'Assemblée Générale.

**Article 25** - Le stationnement des voitures devant l'entrée de l'immeuble. La durée du stationnement est limitée au temps nécessaire pour décharger les voitures. Le stationnement prolongé est strictement interdit.

**Article 26** - Ouverture du chauffage le 1<sup>er</sup> septembre et fermeture le 31 mars.

La collaboration de chacun est indispensable pour donner et pour garder à l'immeuble son cachet de propreté et de respectabilité.

## **DISPOSITIONS FINALES DU STATUT REEL**

### **1 Renvoi au Code civil**

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

### **2 Langues**

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la Sous-Copropriété émanant de l'Association Partielle, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le Complexe Immobilier est situé.

Le Syndic Particulier veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'Association Partielle.

### **3 Contradiction avec la loi**

Au cas où les dispositions particulières ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

### **4 Divers**

Il sera délivré une expédition du présent Acte qui constitue les statuts du Bloc III, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant trait au Bloc III, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans la Région de Bruxelles-Capitale ; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans le Bloc III.

### **5 Frais du présent Acte**

Les frais de l'acte contenant les statuts de la Sous-Copropriété et ses annexes seront supportés par chacun au prorata de ses quotités dans les Parties Communes Particulière du Bloc III.

### **6 Dispense d'inscription d'office**

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

La Comparante déclare que les annexes ne sont pas à transcrire.

### **7 Élection de domicile**

La Comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

**DONT ACTE.**

Fait et passé à 1082 Bruxelles, avenue de la Basilique 14, date que dessus.

Lecture faite conformément aux dispositions légales, la Comparante, représentée comme dit est et reconnaissant avoir eu connaissance du projet du présent Acte depuis plus de cinq jours et avoir eu le temps suffisant de l'analyser, ont signé avec Nous, Notaire.

[SUIVENT LES SIGNATURES].

POUR EXPEDITION CONFORME