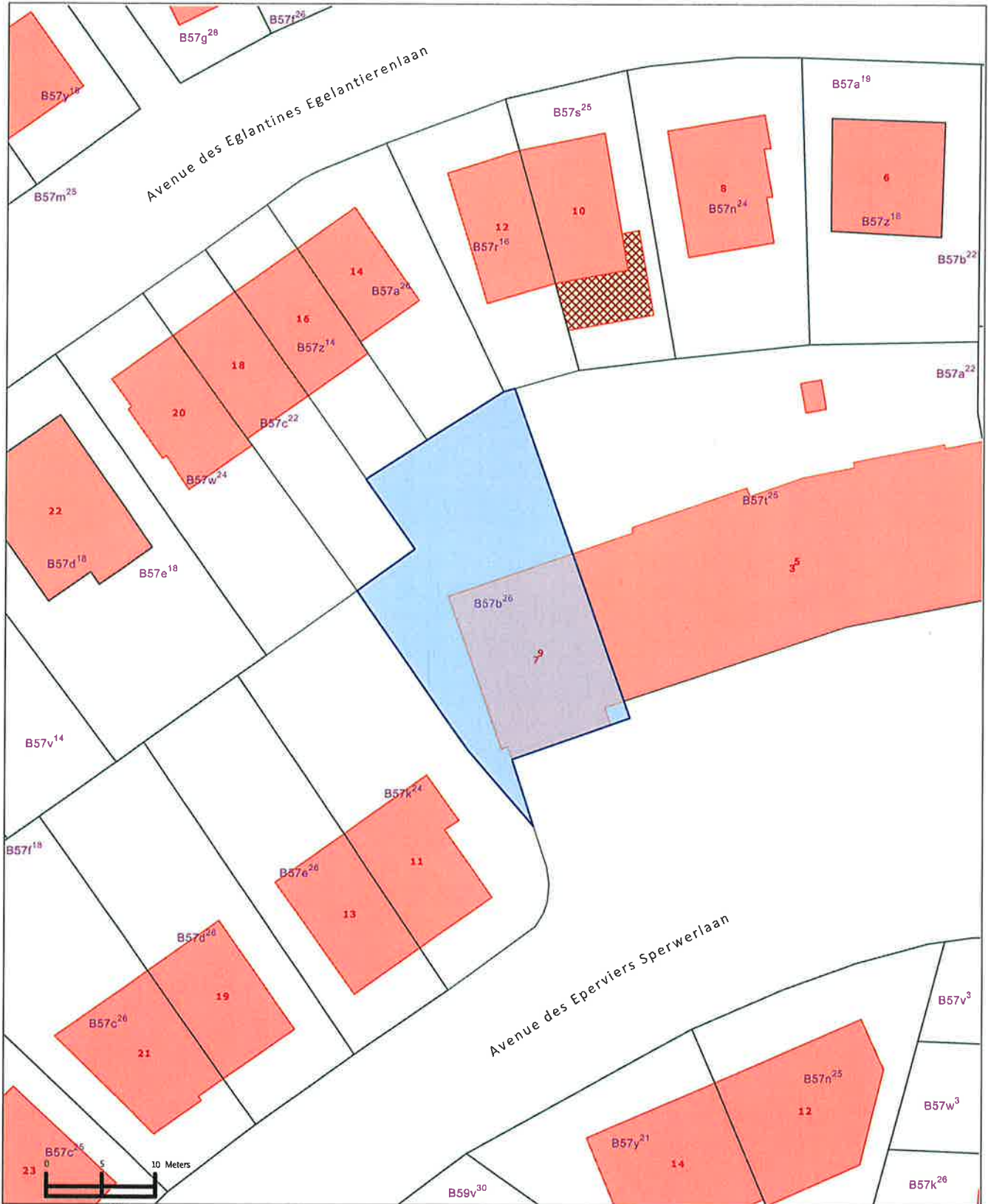


RESIDENCE « L'EPERVIER »

**1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE
AVENUE DES EPERVIERS, 7-9**

-

**VERSION COORDONNEE DES STATUTS
LOI DU 02 JUIN 2010**



© 24/11/2016 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.



PREAMBULE

I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune de Woluwe-Saint-Pierre – quatrième division :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence L'EPERVIER », sis avenue des Eperviers, 7-9, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, section B partie du numéro 57Q11 pour une superficie de 05 ares 24 centiares.

Paraissant actuellement cadastré section B numéro 57B26.

II. STATUTS

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire Francis LOUVEAUX, à Bruxelles, le 18 octobre 1971, et ont été modifiés le 28 octobre 2004 par le Notaire Damien COLLON, à Etterbeek, agissant tant pour son propre ministère qu'en substituant son confrère, le Notaire Pierre de DONCKER, à Bruxelles, légalement empêché.

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

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

Il est ici précisé que la présente adaptation a uniquement pour objet le règlement de copropriété de l'immeuble dont question ci-dessus.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts 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 l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2. Copropriété indivise et propriété privative

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part.

Les parties privatives sont dénommées « lots privatifs ».

Ce terme englobe les appartements proprement dits, les parkings, les garages et les caves, et de façon générale, tous les éléments considérés comme privatifs.

Article 3. Parties communes - Principe

Les parties communes sont divisées en quotes-parts de copropriété attribuées aux lots privatifs, dans la proportion tant de leur surface que de leur valeur supposée.

La répartition de ces quotités entre les divers lots est fixée comme suit :

Le box du sous-sol	6/1.000
L'emplacement de parking numéro 1	10/1.000
L'emplacement de parking numéro 2	6/1.000
L'emplacement de parking numéro 3	4/1.000
Le local du rez-de-chaussée et son annexe au sous-sol :	305/1.000
L'appartement à gauche au premier étage :	134/1.000
L'appartement à droite au premier étage :	100/1.000
L'appartement au deuxième étage :	234/1.000

L'appartement en façade principale au troisième étage :	124/1.000
L'appartement en façade postérieure au troisième étage :	77/1.000

TOTAL :	1.000/1.000

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute circonstance, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie à l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2e et 3e alinéa du Code civil.

Toutefois :

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

Article 4. Composition des parties communes

Les choses communes à l'immeuble et à l'ensemble des propriétaires et, dès lors, placées sous le régime de l'indivision forcée sont toutes celles qui ne sont pas affectées, par le présent règlement ou l'acte de base, à l'usage exclusif ou particulier du propriétaire d'un des lots privatifs ou celles qui sont déclarées telles par la loi ou les usages, et notamment, sans que cette énonciation soit limitative, à titre purement exemplatif :

- le terrain bâti et non bâti : les fondations et les gros murs ; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis ; les murs de clôture ; les grilles, haies et autres clôtures ; les trottoirs ; le jardin décoratif en façade ;
- les revêtements et la décoration des façades ;
- le gros-œuvre des terrasses et balcons (à l'exception de leur revêtement), leurs garde-corps, balustrades et barreaux ;
- les gaines et têtes de cheminées ; les conduites de fumée ; les aéras et chambres de visite ;
- les gitages ;
- la toiture avec son recouvrement et les tuyaux de descente ;
- les appareils et les installations du chauffage central et de distribution d'eau chaude avec leurs accessoires, si pareils services existent dans l'immeuble ;
- le réseau général d'égout, les fosses ;
- les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, celles du chauffage, de la distribution d'eau chaude, les canalisations de téléphone, de radio, et de télévision, soit d'usage commun, soit d'usage exclusif pour les sections de ces canalisations qui se trouvent en dehors des locaux privatifs qu'elles desservent ;

- les parlophones, ouvre-portes et sonneries à la porte de la rue dans leurs parties à usage commun ;
- les locaux affectés au concierge ou au nettoyage ;
- le ou les ascenseurs complets et leur machinerie ;
- les conduits des vide-ordures, la minuterie, les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les paliers, les couloirs, les cages d'escaliers avec leurs appareils d'électricité, leurs garnitures, revêtement, peintures, enduits, toutes les parties affectées au service des étages et niveaux, les passages, rampes d'accès et voies carrossables menant aux parkings et/ou garages avec tous leurs éléments, ainsi que les aires de manœuvre et le roulement ;
- l'antenne de télévision et de radio ;
- les locaux et emplacements destinés aux poubelles, aux vélos et motos, voitures d'enfants, compteurs et autres services communs à l'ensemble de la copropriété et autres éléments d'équipement commun.

Tout différend pouvant surgir quant à la question de savoir si une chose est commune ou privative sera tranché par un architecte spécialisé dans les immeubles à appartements, assisté d'un juriste versé en la matière ; ils seront nommés par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, les décisions de ces experts seront obligatoirement pour tous les copropriétaires. En cas de désaccord entre les experts, l'assemblée générale choisira, à la même majorité, un tiers-expert architecte ou juriste, qui les départagera.

Article 5. Situation juridique des parties communes

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

Article 6. Parties privatives – Principe

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Article 7. Composition des parties privatives

Sont privatives, notamment les choses suivantes et sans que cette énonciation soit limitative :

1. *Les éléments constitutifs des lots privatifs décrits à l'acte de base proprement dit, et de leurs dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels :*
 - les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui sont partie commune ;
 - le revêtement des murs et le plafonnage avec les décorations ;
 - les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets, persiennes et stores ;
 - les murs et cloisons intérieures avec portes, à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton ;
 - les revêtements des balcons et terrasses ;
 - les portes palières, les portes intérieures, les portes des dépendances privatives en sous-sols ;
 - les menuiseries et quincailleries, les vide-ordures individuels ;

- les installations sanitaires et les radiateurs de chauffage, avec tous leurs accessoires ;
- les installations du parlophone de l'ouvre-porte ;
- les canalisations diverses à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans le local privatif desservi.

2. *Les accessoires à l'usage des locaux privatifs et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment :*

- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte ;
- les sonneries aux portes d'entrée des lots privatifs ;
- les boîtes aux lettres dans les halls d'entrée communs ;
- les plaques indicatrices des noms et professions des occupants des locaux privatifs ;

sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

Les murs séparant deux locaux privatifs sont mitoyens entre les propriétaires de ces locaux, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice.

CHAPITRE III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 8. Droits sur les parties privatives

1. Principe

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot privatif dans les limites fixées par le présent règlement, l'acte de base et les lois à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

2. Distribution intérieure des locaux

La distribution intérieure des lots se fera en principe de la manière indiquée aux plans.

Toutefois, chacun peut modifier comme bon lui semblera, à ses frais, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Cette obligation vaut notamment en cas de percement de gros murs, de refend ou planchers, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot et une propriété contiguë étrangère à l'immeuble divisé.

Dans ce cas, il devra au préalable obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer à l'assemblée des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés toujours aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires sont également à sa charge.

Il devra, de façon générale, s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte de l'immeuble, ou à son défaut, par le syndic de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est interdit aux copropriétaires de faire aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 9 ci-après.

3. *Subdivision – Réunion*

Au cas où un propriétaire acquiert deux ou plusieurs lots privatifs et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul lot deux ou plusieurs lots privatifs d'un même niveau ou de réunir deux ou plusieurs lots de niveau différent, mais se rattachant par plancher et plafond, à la condition que les moyens de communication qui seraient à établir ne puissent porter atteinte à la solidité des parties communes, ni entraîner leur altération ; dans ces deux cas, les quotités attachées aux deux lots réunis seront additionnées.

Il est également permis de détacher d'un lot privatif une ou plusieurs pièces pour les incorporer au lot voisin ; dans ce cas, le rajustement du nombre de quotités des lots modifiés sera fait par les soins du notaire détenteur de l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des quotes-parts attachées aux deux lots modifiés devant correspondre au total de celles attachées aux deux lots du type normal.

Les modifications à la répartition des quotités indivises et des charges résultant de l'exercice de ces droits de division et de réunion, calculées proportionnellement à la surface privative des éléments divisés ou réunis seront décrites dans leurs actes de vente.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un lot de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

De toute manière, quelles que soient les modifications apportées dans la distribution de chaque niveau, elles ne pourront jamais entraîner un changement du nombre total des quotités attribuées à chaque niveau par les présentes, lequel demeurera invariablement fixé.

Les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut d'un architecte désigné par l'assemblée générale, le tout aux frais du propriétaire faisant exécuter ces modifications.

4. *Volets – Persiennes – Téléphonie*

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ou autres dispositifs de protection, tels que marquises ; ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale. De même, les rideaux masquant les fenêtres devront être du modèle admis par l'assemblée, le tout de manière à ne pas porter atteinte au style et à l'harmonie générale de l'immeuble.

Les propriétaires pourront installer le téléphone et des postes de radio ou de télévision à la condition d'user de ces derniers suivant les règlements de police et dans les limites du présent règlement.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble.

S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la radio ou la télévision ou des tubes spéciaux pour téléphone, les copropriétaires seront obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes autres installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

5. *Parkings et garages*

Les parkings et/ou garages non entièrement fermés ne peuvent être utilisés que pour garer des voitures particulières, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux industriels dépassant la dimension d'un véhicule privé.

Aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut être installé dans aucun parking ou garage.

Le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huile, l'usage de klaxons et autres avertisseurs sonores sont interdits dans les passages vers les emplacements et les aires de manœuvre.

Le lavage de voitures est interdit dans les rampes d'accès et autres parties communes.

La rentrée des autos de nuit devra se faire de manière telle que la tranquillité de l'immeuble ne puisse être troublée.

Les propriétaires de parking non cloisonnés seront tenus de ranger leur véhicule dans l'axe de leur emplacement en veillant à ne pas en déborder.

Au cours de leur ouverture, les portières des véhicules pourront déborder sur les emplacements immédiatement contigus, mais de manière que cette manœuvre n'occasionne aucun dégât aux véhicules qui y seraient parqués.

Les conducteurs et passagers d'une voiture pourront empiéter sur les emplacements contigus pour entrer et sortir de leur véhicule.

Un véhicule pourra également empiéter sur les parkings contigus dans la mesure et pendant le temps strictement nécessaire pour entrer et sortir de son emplacement.

Les propriétaires qui le désirent pourront cloisonner, à leur frais, risques et périls, l'emplacement qui leur appartient moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

6. Caves

Les caves sont destinées aux appartements, ce terme couvrant ici également les flats, bureaux et/ou magasins.

L'affectation d'une cave à un appartement sera faite dans l'acte de vente de ces appartements, au libre choix de l'acquéreur.

Il n'est permis d'être propriétaire d'une cave que si l'on est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble ; de même, une cave ne peut être donnée en location ou concédée en jouissance qu'à un occupant d'appartement.

Les aliénations de caves, exclusivement autorisées entre les propriétaires d'appartements, doivent être constatées par acte authentique.

Article 9. Modifications aux parties communes

Les travaux et modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés.

Ces modifications se feront sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, en cas de défaillance de ce dernier, d'un architecte à désigner par l'assemblée générale sur proposition du syndic et dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10. Limites de la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être exécuté qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés.

Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage des portes d'entrée des locaux privatifs donnant sur les parties communes et, d'une manière générale, de toutes les parties d'un bien privatif visible de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 11. Destination des locaux

Sauf ceux expressément désignés par l'acte de base comme pouvant être affectés à l'usage de bureaux ou de magasins, les locaux privatifs sont destinés à l'habitation résidentielle, ce qui n'exclut pas l'exercice d'une profession libérale.

De toute manière, les occupations et activités exercées ne pourront être de nature à porter atteinte, de manière anormale, à la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble.

CHAPITRE IV. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 12. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE L'EPERVIER ».

Elle a son siège à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, avenue des Eperviers, 7-9.

Elle porte le numéro d'entreprise 0871.076.628. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 13. Personnalité juridique – Composition

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 14. Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 15. Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 16. Objet

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 17. Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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 des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 18. Actions en justice

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

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

SECTION 2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 19. Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 20. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal (si copropriétaire indivis, mineur ou incapable) ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 21. Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, 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 et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

Article 22. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la **première quinzaine du mois de mars** (AG du 21 janvier 2015), à l'endroit indiqué dans les convocations, et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 23. Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

b) Délais et modes d'envoi

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours-calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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.

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, §7, alinéa 6, du Code civil.

e) Consultation

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

f) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 24. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale 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 à l'ordre du jour.

Article 25. Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

Article 26. Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire. S'il y a un conseil de copropriété, la présidence de l'assemblée est assurée d'office par le président de ce conseil ou, en cas d'empêchement, par l'assesseur le plus âgé.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire. Il y a incompatibilité entre la fonction de syndic et celle de président.

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

Article 27. Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions 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.

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. 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;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°, du Code civil;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
- de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

d) 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.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale 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.

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux – Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale 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 par écrit.

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

Article 28. Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, l'association des copropriétaires 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, 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 informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

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. 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, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

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

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 des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation 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 des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire;

- le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, 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 des copropriétaires.

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

c) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale 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.

Article 29. Opposabilité – Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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 règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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, 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.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE V. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIETE

SECTION 1. SYNDIC

Article 30. Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale 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. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement supérieur à la durée de son mandat.

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

Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Article 31. Révocation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 32. Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic 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 de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa 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 sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 33. Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 34. Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes, dans le cadre des dépenses d'administration courante dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

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 et veille à l'exécution correcte de ces contrats.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires, notamment le concierge. Il fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires, tout membre peut lui demander les motifs du renvoi. Le concierge étant au service de la copropriété, le syndic a seul pouvoir de lui donner des ordres et de lui faire des observations, car seul il représente la copropriété. Le syndic veille à la bonne exécution des charges dévolues au concierge. Il l'aide éventuellement de sa compétence technique.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).

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

Le syndic 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 procède à tous encaissements, règlements et paiements concernant toutes les dépenses incombant à la copropriété. Il en tient la comptabilité et rend ses comptes à l'assemblée générale des copropriétaires. Il peut faire ouvrir un compte en banque au nom de l'immeuble. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations, et plus spécialement de toutes les parties communes. Il veille au bon fonctionnement des ascenseurs et de tous autres appareillages communs.

Pour ce faire, il aura, à tout moment, libre accès aux parties privatives aux fins de contrôler leur affectation en conformité avec les présents statuts.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Le syndic satisfait à toutes les prescriptions administratives de ville et de police concernant l'immeuble en général.

Tout copropriétaire, agissant à titre personnel, pourra faire appel au syndic, moyennant conditions à débattre, pour veiller à l'entretien privatif de son bien. Les charges ainsi acceptées par le syndic ne peuvent en aucun cas l'empêcher d'accomplir les devoirs inhérents à sa mission vis-à-vis de la copropriété.

Architecte

L'architecte, auteur des plans restés annexés à l'acte de base, est désigné comme architecte de l'immeuble. En cas d'empêchement de l'intéressé, l'assemblée générale procèdera à la désignation d'un nouvel architecte de l'immeuble.

Article 35. Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 36. Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

SECTION 2. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 37.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires, dont un président et deux assesseurs, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil a pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale 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 octroyant celles-ci;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du Président à la réunion est prépondérante.

CHAPITRE VI. CRITERES MOTIVES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

Article 38

Les charges communes sont divisées en :

- 1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;
- 2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de conservation et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du concierge, du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, avec les charges sociales accessoires, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures

nécessaires pour le bon nettoyage et le bon entretien de l'immeuble (balais, savon, seaux,...) ;

b) la consommation des appareils d'éclairage dans les escaliers, les couloirs, les vestibules ou passages communs, et éventuellement celle des ascenseurs ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ; les honoraires de l'architecte de l'immeuble, lorsqu'il est fait appel à son intervention ;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

d) les primes d'assurances des choses communes, les frais de reconstruction de l'édifice détruit, et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

e) l'entretien des dallages extérieurs et leur remplacement lorsqu'il sera nécessaire ;

f) les dépenses afférentes au sol, aux clôtures ;

g) les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée ;

h) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

i) les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seraient assujetties toutes les choses communes de l'immeuble ;

j) les frais de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, aux entrées de l'immeuble, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, d'eaux usées, vannes ménagères et pluviales, sauf pour les parties de diverses canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul des appartements ;

k) les frais de peinture des façades, des garde-corps, balustrades et barreaux, également des châssis extérieurs des fenêtres, des volets, persiennes, appuis des fenêtres, et des portes palières des appartements (bien que ces choses soient propriété privée) ;

l) les frais d'entretien de la rampe d'accès latérale aux emplacements de parking ainsi que ceux de l'aire de manœuvre située devant les emplacements de parking mais qu'à concurrence de 10%.

Ces énumérations sont exemplatives et nullement limitatives.

En fait, l'on vise toutes les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties communes, dont il est question au statut de l'immeuble, y compris la main d'œuvre.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses, sauf les exceptions qui seraient établies dans l'acte de base ou qui seront mentionnées au plus loin, notamment concernant le chauffage, l'eau chaude, les ascenseurs, l'entretien de la rampe d'accès latérale aux emplacements de parking en sous-sol et de l'aire de manœuvre située devant les emplacements de parking.

Sont considérées comme charges communes particulières :

a) Lorsque des charges sont stipulées être en indivision particulière entre certains copropriétaires seulement, elles seront supportées par les copropriétaires intéressés, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans ces indivisions particulières.

Pour gouverner, le dénominateur de la fraction est égal à la somme des quotes-parts de copropriété des propriétaires intéressés ; le numérateur par contre reste constant, qu'il s'agisse d'indivision générale ou d'indivision particulière.

b) Les dépenses relatives à l'antenne commune seront réparties par parts égales entre les copropriétaires qui y sont raccordés.

Article 39. Chauffage central – Eau chaude – Eau froide

Principe - Répartition

S'il existe dans l'immeuble un système de chauffage central et un service de distribution d'eau chaude, les dispositions suivantes seront d'application.

Le chauffage central et le service de l'eau chaude fonctionneront suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Toutefois, le chauffage central pourra fonctionner lorsque la température intérieure devient inconfortable, c'est-à-dire qu'il règne au moins 17° centigrades ou pour autant que la moitié des occupants, représentant la moitié des éléments privatifs en fassent la demande.

La participation aux frais du chauffage central et du service de l'eau chaude est obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble à l'exception du garage et du box suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la simple majorité.

En ce qui concerne les frais de chauffage central, les frais de remplacement des chaudières et autres éléments du chauffage central (à l'exception des radiateurs des éléments privatifs qui sont comme les canalisations privées, choses privées) ainsi que les grosses réparations, seront supportés par chaque propriétaire, au prorata du nombre de millièmes déterminé pour chacun sauf le garage et le box, dans l'immeuble d'après le tableau suivant :

Tableau de répartition des frais du chauffage central et de l'eau chaude :

Le local du rez-de-chaussée et son annexe au sous-sol : trois cent sept/millièmes	307/1.000
L'appartement du premier étage à gauche : cent trente-huit/millièmes	138/1.000
L'appartement du premier étage à droite : cent quatre/millièmes	104/1.000
L'appartement du deuxième étage : deux cent quarante-deux/millièmes	242/1.000
L'appartement du troisième étage en façade avant : cent vingt-huit/millièmes	128/1.000
L'appartement du troisième étage en façade postérieure : quatre-vingt-un/millièmes	81/1.000

TOTAL : MILLE/MILLIEMES	1.000/1.000

Par contre, les frais d'exploitation (combustible, réparation, entretien, courant électrique pour actionner les brûleurs,... salaire du chauffeur, ramonage des chaudières et des cheminées,...) seront répartis de la manière suivante : 30% de la totalité de la dépense sera répartie au prorata du nombre de millièmes attribués à chaque élément privatif suivant tableau ci-dessus ; les 70% restants seront répartis au prorata des consommations de chaleur recensées par les indications fournies par les compteurs de chaleur installés.

En ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude, la répartition est faite de la manière suivante : les dépenses relatives aux frais d'exploitation pour l'eau chaude seront réparties au prorata de la quantité d'eau chaude utilisée, laquelle est enregistrée par compteurs avec toutefois un minimum à compter de dix mètres cubes par an, les autres frais d'entretien, de renouvellement de boiler, vannes motorisées et autres seront répartis au prorata du nombre de millièmes attachés à chaque élément privatif, sauf le garage et le box, et déterminés au tableau repris ci-avant exception faite des compteurs qui sont privatifs.

En ce qui concerne les frais de consommation de l'eau froide, il sera prévu dans l'immeuble un compteur général appartenant à la compagnie distributive, chaque élément privatif sera doté d'un compteur individuel. La consommation pour chaque élément privatif sera comptée au prorata de la consommation enregistrée. En cas de non paiement au syndic, celui-ci aura l'autorisation de couper les eaux ainsi que de porter en compte les frais nécessaires à cette occasion.

Article 39bis. Chauffage individuel

S'il n'existe pas de chauffage central, tous les frais de consommation, d'entretien et de répartition des installations privées, incomberont individuellement à chaque propriétaire desservi.

S'il y a une concierge dans l'immeuble, les frais de réparation et d'entretien des installations à son usage seront répartis comme charge commune ; ceux de consommation seront à charge, soit de la concierge, soit de la copropriété, suivant la décision qui sera prise par l'assemblée générale.

Article 40. Eau – Gaz – Electricité

La consommation individuelle du gaz, de l'eau, de l'électricité, ainsi que tous les frais relatifs à ces services sont payés et supportés par chaque propriétaire.

S'il n'existe pas de compteurs particuliers, la consommation et la location seront considérées comme dépenses communes.

Article 41. Ascenseur(s)

Usage

L'usage de l'ascenseur est réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Répartition des charges d'ascenseur

Les frais de consommation de l'énergie électrique actionnant l'ascenseur, le remplacement des câbles et patins de freins, fusibles, l'abonnement d'entretien, l'assurance responsabilité civile relative à l'ascenseur, à l'exclusion des grosses réparations et du remplacement de l'ascenseur et de ses combinés, seront répartis de la manière suivante :

rez-de-chaussée : cent/millièmes	100/1.000
premier étage : deux cent/millièmes, soit cent/millièmes pour chacun des deux appartements	200/1.000
deuxième étage : trois cent/millièmes	300/1.000
troisième étage : quatre cent/millièmes, soit deux cent/millièmes pour chacun des deux appartements	400/1.000

TOTAL : MILLE/MILLIÈMES	1.000/1.000

Article 41bis. Entretien de la rampe d'accès latérale aux emplacements de parking et de l'aire de manœuvre située devant les emplacements de parking

Répartition des frais

Les frais d'entretien de la rampe d'accès latérale aux emplacements de parking ainsi que ceux de l'aire de manœuvre située devant les emplacements de parking seront supportés :

- 1) à concurrence de 10% par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans les parties communes de l'immeuble ;

2) à concurrence de 90% uniquement par les copropriétaires des emplacements de parkings et de box au sous-sol dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans cette indivision particulière « emplacements de parking-box », soit :

Le copropriétaire de « l'emplacement de parking numéro 1 », à concurrence de trente-cinq pourcent :	35%
Le copropriétaire de « l'emplacement de parking numéro 2 », à concurrence de vingt-et-un pourcent :	21%
Le copropriétaire de « l'emplacement de parking numéro 3 », à concurrence de treize pourcent :	13%
Le copropriétaire du box en sous-sol, à concurrence de vingt-et-un pourcent :	21%

TOTAL : nonante pourcent	90%

Article 42. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 43. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

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

Article 44. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 45. Recettes communes

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Elles seront acquises à chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 46. Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse 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 convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale 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 ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 47. Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, 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 dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

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

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation;

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

d) Arriérés de charges

Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés et hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 48. Fonds de roulement

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Article 49. Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 50. Paiement des charges communes

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Leur règlement doit se faire, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte. Le copropriétaire ne pourra, en aucun cas, s'acquitter de sa part dans les charges communes au moyen de la provision générale. Son montant est sujet à rajustement.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes ; celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de 8% l'an, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

En outre, à titre de dommages-intérêts fixés forfaitairement, le copropriétaire défaillant sera redevable à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocats exposés par elle, sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre lui.

Article 50bis. Clause de solidarité

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement et indivisiblement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés (AG du 21 janvier 2015).

Article 50ter. Location

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 51. Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- a) à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage dans les locaux du défaillant ;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. A cet effet, le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction. Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord de l'assemblée générale, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux ;
- c) si le bien du défaillant est loué à bail, le syndic a de plein droit, délégation pour percevoir directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;
- d) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Article 52. Comptes annuels du syndic

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Commissaire aux comptes

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

CHAPITRE VII. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 53. Généralités

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

Article 54. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 55. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

Article 56. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 57. Servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent pour une certaine durée, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire.

CHAPITRE VIII. ASSURANCES – DESTRUCTION ACCIDENTELLE DE L'EDIFICE

Article 58. Risques

1. Principe

L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse, que des choses communes, est souscrite en commun par les copropriétaires à une compagnie d'une solvabilité reconnue par les soins du syndic, pour des montants à déterminer par l'assemblée générale.

L'assurance s'applique tant aux choses en indivision qu'aux choses privatives.

L'assurance doit garantir non seulement les dommages matériels, causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

2. Mobilier – Embellissements

Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés.

3. Assurance – Responsabilité

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil).

4. Capitaux

Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale.

Les propriétaires 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 le droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

5. Surprime

Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Article 59. Souscription des polices – Sinistres

1. Souscription

Le syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurance souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale. Il acquittera les primes comme charges communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il sera demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

2. Police

Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.

3. Encaissement des indemnités

Le syndic encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

De toute manière, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause de pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

Article 60. Destruction accidentelle de l'édifice – Utilisation des indemnités

1. Si le sinistre est partiel, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés ; celle-ci se fera suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément est à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui aurait, du chef de la réfection, une plus-value à son bien et à concurrence de cette plus-value.

2. Si le sinistre est total, l'assemblée générale peut décider que l'édifice ne sera pas reconstruit, à moins que l'assemblée n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à charge des copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. Ce supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale.

A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courent de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans ledit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes. En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront également applicables.

CHAPITRE IX. DIVERS

Article 61. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 62. Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition

Il est, en outre, arrêté à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3. Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions et 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 règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et 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, 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.

Article 4. Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

SECTION I. ENTRETIEN

Article 5. Peinture – Entretien

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, persiennes, stores, rideaux, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection des peintures extérieures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Ces travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets, portes extérieures, balustrades, barreaux et portes palières, devront être faits en une fois par la même entreprise aux époques fixées par l'assemblée générale suivant le plan qu'elle aura arrêté et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect d'unité, de soin et de bon entretien.

Article 6. Paillassons

Là où il y a des paillassons placés devant les portes donnant accès aux parties privées, ils devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple.

Article 7. Ramonage des cheminées

Les conduits de fumée devront être ramonés par un fumiste juré aussi souvent qu'il sera nécessaire suivant l'usage qui en sera fait et le règlement en vigueur et, en tout cas, au moins une fois l'an.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, ainsi que des combustions pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

SECTION II. ASPECT

Article 8. Règlementation générale – Interdictions

1. Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité, à la sécurité ou à l'harmonie générale de l'immeuble.

2. Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront exposer aux fenêtres, sur les balcons et terrasses, aucun objet quelconque pouvant nuire au bon aspect d'ordre et de tenue de l'immeuble et notamment, des enseignes, réclames, linges, garde-manger, cages d'oiseaux, ustensiles de ménage, et autres objets similaires.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres.

3. Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

4. Toute personne faisant usage de l'ascenseur devra se conformer aux prescriptions concernant son fonctionnement et son emploi. Leur usage est interdit aux enfants non accompagnés âgés de moins de 14 ans.

5. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Nul ne pourra, même temporairement, les encombrer, ni y déposer ou accrocher quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel. Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, les scooters, motos, voitures d'enfants, jouets...

6. La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

7. Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de celui de ses enfants, et de ses domestiques.

8. Il ne pourra être fait, dans les couloirs communs et sur les paliers, terrasses et balcons, aucun travail ménager tel que brossage, séchage et battage de tapis, de carpettes, literies, habits, meubles, cirage de chaussures...

9. Les tapis et carpettes ne pourront être secoués. Les occupants devront faire usage d'appareils appropriés.

10. Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz. Ces tuyaux doivent être rigides et métalliques. Il est également défendu d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risque de se produire.

11. Aucun propriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple.

12. Il est formellement interdit de jeter dans les vide-ordures des bouteilles, journaux, branches, fleurs et longues tiges, planches, briques et, en général, tout objet susceptible d'obstruer les conduites, de les détériorer ou de blesser le personnel. Ces objets devront être déposés dans les locaux vide-ordures prévus à cet effet.

Les paquets contenant des déchets à déverser dans le vide-ordures doivent être de très petites dimensions afin d'éviter les obstructions.

Les poussières provenant des vidanges des aspirateurs ne peuvent être déversées directement ; elles doivent au préalable être emballées hermétiquement afin d'éviter l'encrassement prématuré des gaines.

13. Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur. Il est formellement interdit d'employer les ascenseurs pour le transport d'objets mobiliers.

14. L'accès à la toiture ne sera autorisé que pour les réparations et l'entretien à y faire ou pour les déménagements.

Article 9. Animaux domestiques – Tolérance

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés à titre de simple tolérance, à garder des animaux dans l'immeuble, à la condition qu'ils soient de petite taille.

Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, pourrait retirer la tolérance, relativement à l'animal perturbateur.

De toute façon, les propriétaires des animaux incriminés sont toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient causés.

Article 10. Boites aux lettres

Chaque lot privatif habitable pourra disposer d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée qui y donne accès.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

Article 11. Règlement de police intérieure

De façon générale, le syndic pourra établir avec l'accord de l'assemblée générale des règlements de police intérieure obligatoires pour tous les occupants notamment pour l'usage de l'ascenseur, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et toutes autres questions d'intérêt commun.

SECTION III. MORALITE – TRANQUILLITE

Article 12. Obligations de bienséance

Les copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter paisiblement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. L'ordre matériel ou moral, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés. Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

L'emploi modéré d'instruments de musique, de postes de radio et de télévision, de magnétophones, est autorisé. Celui des pianos, harmoniums, cuivres et autres instruments nécessairement producteurs de bruits occasionnant des troubles de jouissance est défendu.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement des appareils de musique incommode les autres occupants de l'immeuble et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs antiparasites, de manière que ne soit pas troublée la bonne réception de la radio et de la télévision. Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, les chaudières, les appareils de nettoyage, les appareils ménagers, les appareils et machines de bureaux, les ventilateurs et appareils communs de l'immeuble.

Les appartements ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables, de bonne vie et mœurs et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Article 13. Transmission des obligations en cas de location

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation de respecter les dispositions des articles qui précèdent, les modifications qui y seraient apportées ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires pouvant les intéresser et donnent par les présentes, mandat au syndic de les porter à la connaissance des locataires.

Les propriétaires doivent de même imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins et ce, à la même compagnie que celle assurant la copropriété.

Chaque local privatif à destination d'appartement ne pourra être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et domestiques.

En cas d'inobservation de la charte de l'immeuble par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

SECTION IV. PUBLICITE

Article 14. Principe

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, pignons compris, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Est autorisée l'apposition d'une seule et unique affiche, de modèle classique annonçant la mise en vente ou en location de lots privatifs.

Il est également permis d'apposer sur la porte d'entrée du local privatif ou tout juste à côté de celle-ci, une plaque du modèle et des dimensions autorisés par l'assemblée, et indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte de l'immeuble, à un endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'apposer une plaque du modèle désigné par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront d'un modèle déterminé par l'assemblée.

Des plaques du même genre, mais de format réduit, pourront être établies dans les ascenseurs.

L'interdiction de faire de la publicité sur l'immeuble ne s'applique pas aux lots affectés à l'usage de bureaux et/ou de magasins qui pourront toujours placer à leurs frais, en façade principale, sous le contrôle du syndic, des enseignes intérieures, dont l'éclat et les dimensions devront être de nature à ne pas porter atteinte à l'harmonie de l'édifice.

Article 15. Divers

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie, et se conformer aux conditions habituelles d'habitation en veillant à ne pas dégrader les parties communes.

Les personnes qui déménagent ou emménagent devront signaler par écrit au syndic les dégradations existant dans les parties communes avant le passage des déménageurs, faute de quoi, elles pourront être rendues responsables des dégradations constatées après le passage desdits déménageurs.

Il est rappelé que la responsabilité de l'ensemble des copropriétaires ne pourra être recherchée en cas de vol, de cambriolage dans les appartements, locaux ou dépendances de l'immeuble.

SECTION V. CONCIERGE

Article 16. Principe

S'il est établi dans l'immeuble un concierge ou une concierge chargé(e) de l'entretien et de la surveillance des parties communes, les dispositions suivantes seront d'application.

La concierge sera nommée par le syndic qui fixera les services à fournir et déterminera sa rémunération avec l'approbation de l'assemblée générale ; elle sera engagée après une période d'essai de trois mois, pour une durée indéterminée et aux conditions habituelles de la place ; elle pourra être congédiée par le syndic, qui en réfèrera toutefois au préalable à l'assemblée générale ; son salaire sera payé mensuellement.

La concierge habitera dans les locaux spécialement affectés à cet effet ; elle ne pourra sous-louer aucune partie des locaux mis à sa disposition et il lui est défendu d'exercer un métier ; elle sera soumise aux prescriptions applicables aux propriétaires pour ce qui concerne les animaux.

Article 17. Obligations principales de la concierge

La concierge devra entretenir les parties communes de l'immeuble en état constant de propreté, comme il est d'usage dans les maisons bien tenues ; elle surveillera les entrées et venues dans l'immeuble ; elle devra balayer les escaliers, entretenir les paliers, corridors, les paillasons communs, les lampes électriques et, généralement, tous les appareils dépendant de la maison et des parties communes.

Elle devra entretenir la conciergerie en parfait état.

Elle recevra les paquets et les commissions. Elle montera le matin, à midi et le soir, les menus objets qui lui seraient confiés pour les personnes habitant l'immeuble et les remettra aux destinataires dans leur appartement.

La concierge assurera l'éclairage des entrées, des paliers, des escaliers ; elle veillera à ce que les portes d'entrée de l'immeuble soient fermées. Elle fermera les colonnes montantes d'eau, quand besoin en sera. Elle devra notamment vider les colonnes d'eau, en cas de gelée, sauf indication contraire du syndic.

Le concierge devra satisfaire aux lieux et places des propriétaires ou personnes habitant l'immeuble, aux charges de balayage, éclairage et autres obligations de police, auxquelles ceux-ci pourraient être tenus, mais seulement pour les parties communes.

Il lui est défendu de s'occuper de travaux ménagers pour les occupants de l'immeuble.

Si la concierge est mariée, son conjoint ne pourra exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier.

La concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudice à la déférence dont elle doit faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

Elle devra prévenir le syndic, sans aucun retard, de tout accident pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou détériorations dont elle aurait connaissance de façon à ce que toutes les mesures puissent être prises immédiatement.

Enfin, d'une façon générale, la concierge devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic, dans l'intérêt de l'immeuble en général et pour la bonne tenue des parties communes en particulier.

SECTION VI. NETTOYAGE ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE A DEFAUT DE CONCIERGE

Article 18. Principe

S'il n'y a pas de concierge dans l'immeuble, afin de tenir les lieux communs en parfait état de propreté et évacuer les ordures ménagères, il sera fait appel au choix de l'assemblée générale, aux conditions déterminées par celles-ci, aux services d'une femme d'ouvrage ou d'une firme spécialisée, qui seront engagées, congédiées et surveillées par le syndic.

POUR TEXTE COORDONNE,

Pour La SPRL CHATELAIN-DELCOUR, Syndic,
Monsieur Grégory SOHIER, gérant.