



**ETUDE DE MAITRE BENOIT RICKER**

**Notaire à Ixelles**

**LES STATUTS DE LA RESIDENCE « LAC-MEER »**

**Située à Ixelles, Rue du Lac 19/21/23, 1050, Bruxelles**

**BENOIT RICKER**

**Notaire**

**SPRL société civile à forme commerciale**

**Ixelles (B-1050 Bruxelles), Chaussée de Vleurgat, 30**

**0889 395 572 RPM Bruxelles.**

JK (rou)

REP N°2009

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

**DE « LA RESIDENCE LAC MEER »**

**STATUTS MODIFICATIFS DE COPROPRIETE**

**ACTE RECTIFICATIF DE L'ACTE DE BASE MODIFICATIF**

**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

**L'an deux mille neuf**

**Le seize juin**

A Ixelles, en l'étude, chaussée de Vleurgat, 30.

Devant nous, « **Benoit RICKER** », notaire à Ixelles.

**COMPARAIT**

L'association des copropriétaires de l'immeuble sis à Ixelles, rue du Lac 19-21-23, numéro d'entreprise non encore attribué.

Ici représentée par son syndic, la société anonyme « **ASVEDEC - ADMINISTRATION DE BIENS** » ayant son siège social à Bruxelles, avenue Louise, 230, numéro d'entreprise 0418.622.702, nommée syndic aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale de ladite association, tenue le 22 mars 2004, dont un extrait restera ci-annexé.

Laquelle société est ici représentée conformément à l'article 13 de ses statuts par son administrateur délégué, Monsieur Emile Van Ermen, domicilié à Walhain, place Saint-Vincent, 15, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 08 mai 2001, publié à l'annexe du Moniteur Belge du 10 septembre 2002, sous le numéro 0113852, et dont le mandat a été renouvelé aux termes de l'assemblée générale du 8 mai 2007, publiée à l'annexe du Moniteur Belge du 7 août 2007, sous le numéro 0117704.

## **PARTIE I : EXPOSE :**

1- La comparante nous expose :

1) que l'acte de base a été reçu par le notaire Chantal LOCHE, à Schaerbeek le 24 décembre 1993.

2) que par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

## **COMMUNE D'IXELLES : « RESIDENCE LAC-MEER » :**

Un immeuble de rapport sis rue du Lac numéros 19, 21 et 23, étant ou ayant été cadastré section B numéro 55 a 5 pour une superficie de trois ares cinquante-six centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, à Philippe MURET, à l'association sans but lucratif « Croix Rouge de Belgique » et à Franz Marcus.

3) qu'il convient de se référer audit acte de base pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

2- Identification des propriétaires, leurs biens respectifs et indication des titres de propriété et de leur transcription au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

- 1- Mademoiselle SODEN Michelle Anne, née à Oxford (Grande-Bretagne) le 20 avril 1969, (registre national numéro 690420-438-51), célibataire, de nationalité anglaise, domiciliée à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte b005.

## **Bien :**

L'appartement de type A au rez-de-chaussée, avec usage exclusif du jardin arrière, avec huit cent dix-sept quotités :

**817**

## ACP LAC MEER

---

**Titre** : acte d'achat par Mademoiselle Michelle SODEN prénommée, reçu par les notaires Eric Jacobs, à Bruxelles, et Hervé Behaegel, à Saint-Gilles, le 8 novembre 2004, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

- 2- Mademoiselle CLAES Marie Madeleine Constance, née à Lantremange le 02 octobre 1949, (registre national numéro 491002-144-22), célibataire, domiciliée à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 01<sup>er</sup>.

**Biens** :

- l'appartement de type A au premier étage (lot 2) avec huit cent quinze quotités : **815**

- l'emplacement de parking 1 (lot 16) avec huit quotités : **8**

**Titre** : acte d'achat par Mademoiselle Marie CLAES prénommée, reçu par le notaire Chantal Loché, à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Olivier JAMAR, à Chaumont-Gistoux, le 28 avril 1997, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 02 mai suivant, volume 9638 numéro 9.

- 3- Monsieur KENNIS Nathan Edward, né à Ostende le 29 juin 1969, (registre national numéro 690629-311-19), célibataire, domicilié à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte b002.

**Biens** :

- le flat de type B au premier étage (lot 3) avec trois cent vingt quotités : **320**

- l'emplacement de parking 4 (lot 19) avec quatre quotités : **4**

**Titre** : acte d'achat par Monsieur Nathan KENNIS prénommé, reçu par les notaires Chantal LOCHE, à Schaerbeek, et Robert Goosens-Bara, à Bruxelles, le 29 novembre 1996, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 12 décembre suivant, volume 9536 numéro 8.

- 4- Mademoiselle LIEVIN Chantal Maria Julia, née à Uccle le 04 novembre 1955, (registre national numéro 551104-132-10, célibataire, domiciliée à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 01<sup>er</sup>.

**Bien** :

## ACP LAC MEER

---

- l'appartement de type C premier étage (lot 4) avec huit cent quinze quotités : **815**

- l'emplacement de parking 9 (lot 24) avec quatre quotités : **4**

### **Titre :**

- pour l'appartement : acte d'achat par Mademoiselle Chantal LIEVIN prénommée, reçu par les notaires Chantal LOCHE, à Schaerbeek, et Xavier CARLY, à Ixelles, le 29 mai 1997, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 13 juin suivant, volume 9680 numéro 8.

- pour l'emplacement de parking : acte d'achat par Mademoiselle Chantal LIEVIN, prénommée, reçu par le notaire Damien COLLON-WINDELINCKX, à Etterbeek, le 19 janvier 2009, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 21 janvier suivant, sous la formalité 51-T-21/01/2009-00655.

5- Monsieur Dirix Jean-Rodolphe Christian Joseph Marie, né à Bazel (Suisse) le 22 octobre 1968, (registre national numéro 681022-347-06), célibataire, domicilié à Auderghem (1160 Bruxelles), rue du Docteur 24.

### **Biens :**

- l'appartement de type A au deuxième étage (lot 5) avec huit cent quinze quotités : **815**

- l'emplacement de parking 3 (lot 18) avec quatre quotités : **4**

**Titre :** acte d'achat par Monsieur Jean-Rodolphe DIRIX prénommé, reçu par les notaires Dominique De Kesel, à Sint-Niklaas, et Olivier DUBUISSON, à Ixelles, le 22 août 2000, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le huit septembre suivant, livre 10851 numéro 1.

6- Monsieur MANDL Davide, né à Varese (Italie) le 31 juillet 1963, de nationalité belge, (registre national numéro 630731-475-64), divorcé, domicilié à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 002<sup>e</sup>.

### **Bien :**

Le flat de type B au deuxième étage (lot 6) avec trois cent vingt quotités : **320**

**Titre :** acte d'achat par Monsieur Davide MANDL prénommé, reçu par les notaires Benedikt VAN DER VORST, à Bruxelles, et Chantal LOCHE, à Schaerbeek, le 19 août 2002, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 26 août suivant, formalité 051-T-26082002-08116.

- 7- Madame GRUMIAU Martine Valentin Jeannette, née à Bruxelles le 12 août 1955, (registre national numéro 550812-458-05), divorcée, domiciliée à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 002<sup>e</sup>.

**Bien :**

L'appartement de type C au deuxième étage (lot 7) avec huit cent quinze quotités :

**815**

**Titre :** acte d'achat par Madame Martine GRUMIAU prénommée, reçu par les notaires Chantal LOCHE, à Schaerbeek, et Jean-Marie VANNESTE, à Ixelles, le 12 février 1997, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 26 février suivant, volume 9502 numéro 14.

- 8- Madame LAMBERT Murielle Emilienne Renelle Ghislaine, née à Neufchâteau le 07 octobre 1961, (registre national numéro 611007-052-22), épouse en secondes noces de Monsieur Merino, domiciliée à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 003<sup>e</sup>.

**Biens :**

- l'appartement de type A au troisième étage (lot 8) avec huit cent vingt-neuf quotités : **829**

- l'emplacement de parking 5 (lot 20) avec quotités **5**

**Titre :** acte d'achat par Madame Murielle LAMBERT prénommée, reçu par le notaire Chantal LOCHE, à Schaerbeek, à l'intervention du notaire Caroline Remon, à Jambes, le 10 janvier 1994, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 26 janvier suivant, volume 8795, numéro 4.

- 9- Mademoiselle BÖHM Alexia Marisa Renate, née à Paris (France) le 13 juin 1986, (registre national numéro 860613-526-59), de nationalité française, célibataire, domiciliée à Bruxelles (1000 Bruxelles), rue des Sablons 15/A.

**Bien :**

- le flat de type B au troisième étage (lot 9) avec trois cent vingt-cinq quotités : **325**

**Titre :** acte d'achat par Mademoiselle Alexia BÖHM prénommée, reçu par les notaires Lucas BOELS, à Saint-Gilles, et Eric Neven, à Forest, le 06 décembre 2004, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 30 décembre suivant, sous la formalité 50-T-30/12/2004-15186.

- 10- Mademoiselle LEMAIRE Chantal Marie Victorine Juliette, née à Ougrée le 31 janvier 1953, (registre national numéro 530131-020-73), célibataire, domiciliée à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 003E.

**Biens :**

- L'appartement de type C au troisième étage (lot 10) avec huit cent vingt-neuf quotités : **829**
- L'emplacement de parking 2 (lot 17) avec cinq quotités : **5**

**Titre :** acte d'achat par Mademoiselle Chantal LEMAIRE prénommée, reçu par le notaire Xavier CARLY, à Ixelles, à l'intervention du notaire Michel van Thieghem, à Ten Berghe, légalement empêché, le 29 octobre 1999, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 16 novembre suivant, volume 10356 numéro 15.

- 11- Monsieur MAWLOUD Ahmed, né à Casablanca (Maroc), en 1949, (registre national numéro 490002-705-70), et son épouse Madame ANSCHÜTZ Sonia, née à Anvers le 08 mai 1931, (registre national numéro 310508-090-65), domiciliés ensemble à Ixelles, rue du Lac 21.

## **Régime matrimonial :**

### **Bien :**

- l'appartement de type A au quatrième étage (lot 11) avec huit cent vingt-neuf quotités : **829**

**Titre :** acte d'achat par Monsieur Ahmed MAWLOUD et son épouse Madame Sonia ANSCHÜTZ prénommés, reçu par le notaire Chantal Loché, à Schaerbeek, le 24 décembre 1993, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 13 janvier 1994, volume 8782 numéro 4.

12- Monsieur VAMECQ Jean Jacques, né à Uccle le 19 février 1930, (registre national numéro 300219-085-86), divorcé, domicilié à Ixelles (1050 Bruxelles), rue du Lac 21 boîte 005e.

### **Biens :**

- l'appartement au cinquième étage (lot 15) avec six cent trente-trois quotités : **633**

- l'appartement au cinquième étage (lot 14) avec six cent trente-trois quotités : **633**

- l'appartement de type C au quatrième étage (lot 13) avec huit cent vingt-neuf quotités : **829**

- le flat de type B au quatrième étage (lot 12) avec trois cent vingt-cinq quotités : **325**

- l'emplacement de parking 6 (lot 21) avec quatre quotités : **4**

- l'emplacement de parking 7 (lot 22) avec six quotités : **6**

- l'emplacement de parking 8 (lot 23) avec sept quotités : **7**

- l'emplacement de parking 10 (lot 25) avec quatre quotités : **4**

**Titre :** acte d'achat par Monsieur Jean Vamecq prénommé, reçu par les notaires Chantal LOCHE, à Schaerbeek, et Eric Neven, à Forest, le 28 juin 1996, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 12 juillet suivant, volume 9414 numéro 17.

Il est précisé que :

- les lots 14 et 15 ne constituent qu'un seul appartement ;

- les lots 21 et 25 ne constituent qu'un seul emplacement de parking ;
- les lots 14 et 15 bénéficient du droit exclusif de la jouissance du petit hall commun au cinquième étage.

**Total : dix mille**

**10.000**

### **PARTIE II : MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE :**

Conformément à la neuvième résolution de l'assemblée générale du 20 juin 2005, ainsi qu'à la modification votée lors de l'assemblée générale du 23 mai 2007 et en vertu de la troisième résolution du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 juin 2008 qui restera ci-annexé, la comparante nous requiert d'acter que le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur sont remplacés par le texte suivant :

**ACTE RECTIFICATIF DE L'ACTE DE BASE MODIFICATIF DU 16 JUIN 2009**

**Transcrit à Bruxelles 5**

**L'an deux mille onze**

**Le vingt-cinq mai**

Devant nous, « **Benoit RICKER** », notaire associé à Ixelles.

A Ixelles, en l'étude, rue Capitaine Crespel, 16.

**COMPARAIT**

L'association des copropriétaires de l'immeuble sis à Ixelles, rue du Lac 19-21-23, numéro d'entreprise non encore attribué.

Ici représentée par son syndic, la société anonyme « **SOGEMI IMMOBILIER** », ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 176 boîte 3, identifiée sous le numéro d'entreprise TVA BE 0434573460 RPM Bruxelles. Société dont le mandat en qualité de syndic a été reconduit aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale de ladite association, tenue le 18 mai 2011, dont le procès-verbal restera ci-annexé ; lequel procès-verbal mandate le syndic aux fins de signer le présent acte.

Laquelle société est ici valablement représentée, conformément à ses statuts, par son administrateur-délégué, monsieur Christian PAUK, domicilié à Uccle (B1180 Bruxelles), chaussée de Waterloo, 743, carte d'identité numéro 591-1122311-26, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 24 octobre 1997, publié à l'annexe du Moniteur Belge du 18 novembre 1997, sous le numéro 224, et dont le mandat a été renouvelé aux termes du conseil d'administration du 5 mars 2010, publiée à l'annexe du Moniteur Belge du 15 juillet 2010, sous le numéro 0104955.

## **EXPOSE PREALABLE :**

Aux termes de l'acte reçu par le notaire Benoit RICKER, en date du 16 juin 2009, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalité 51-T-01/07/2009-06019, l'acte de base régissant l'immeuble dont la description suit a été modifié :

## **COMMUNE D'IXELLES : « RESIDENCE LAC-MEER » :**

Un immeuble de rapport sis rue du Lac numéros 19, 21 et 23, étant ou ayant été cadastré section B numéro 55 a 5 pour une superficie de trois ares cinquante-six centiares, tenant ou ayant tenu à ladite rue, à Philippe MURET, à l'association sans but lucratif « Croix Rouge de Belgique » et à Franz Marcus.

La partie comparante souhaite procéder à trois modifications suite au constat de certaines erreurs matérielles figurant dans l'acte de base modificatif du 16 juin 2009. Les présentes sont à considérer comme formant un tout indivisible avec l'acte de base modificatif du 16 juin 2009.

## **CET EXPOSE FAIT :**

La comparante requiert le notaire instrumentant d'acter les modifications suivantes à l'acte de base et au règlement de copropriété :

1) En page 2 de l'acte de base, identification des propriétaires, 3. : Monsieur KENNIS Nathan n'est plus propriétaire de l'emplacement de parking 4 (lot 19) possédant quatre (4) quotités dans les parties communes. Il y a donc lieu de ne plus mentionner ce bien au niveau de son identité, et de l'ajouter aux biens dont madame GRUMIAU Martine (page 4 de l'acte de base, identification des propriétaires, 7.) est propriétaire.

Madame GRUMIAU Martine a acquis l'emplacement de parking 4 (lot 19) de monsieur KENNIS Nathan, aux termes de l'acte de vente reçu par le notaire Laurent Vanneste, à Ixelles, le 28 septembre 2007, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 11 octobre suivant, sous la formalité 51-T-11-10-2007-12905.

2) En page 27, à l'article 18 du règlement de copropriété « Des limites de la jouissance des parties privatives » : il y a lieu de supprimer le paragraphe dénommé « Parkings » et le remplacer par le paragraphe suivant :

« **Parkings** : Les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé. Les parkings ne pourront être vendus de manière isolée (à savoir sans appartement ou sans studio) à des tiers que pour autant que les copropriétaires aient pu exercer leur droit de préemption conféré dans cette seule hypothèse. Aucun atelier de réparation, aucun dépôt ou stock de quelque nature que ce soit ne pourront être installés dans les parkings.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les parkings, les aires de manœuvre et les parkings, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le lavage des voitures. ».

3) En ce qui concerne l'article 20 du règlement de copropriété, et plus spécifiquement la jouissance du petit hall commun au cinquième étage : il y a lieu d'apporter les précisions suivantes :

En réponse au courrier daté du 9 janvier 2010, adressé par monsieur Jean VAMECQ, propriétaire entre autre de l'appartement du cinquième étage, au notaire soussigné, le syndic produit au notaire le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 12 janvier 2010, qui en son point 8, stipule : « Information de la procédure à l'encontre de l'ACP par l'un des copropriétaires - Procédure en degré d'appel annoncée à l'encontre d'un jugement.

Le syndic connaît l'inquiétude de certains propriétaires à propos de la consommation d'électricité des communs et confirme que Mr VAMECQ ne se connecte pas sur l'installation commune d'électricité au niveau du petit hall commun dont la jouissance lui a été cédée. Le syndic donne également des apaisements en ce qui concerne la question de la stabilité évoquée notamment lors de la précédente assemblée ».

La comparante requiert le notaire soussigné d'acter que le présent acte de base rectificatif doit être considéré comme faisant corps avec l'acte de base modificatif reçu le 16 juin 2009, qu'il forme avec ledit acte un ensemble unique, uniforme et indivisible, et qu'il fera partie intégrante de toute expédition ou copie de l'acte reçu en date du 16 juin 2009.

**CERTIFICATION D'IDENTITE :**

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée, des personnes morales comparaisant aux présentes.

Le notaire instrumentant confirme en outre que l'identité des personnes physiques comparaisant aux présentes, lui a été prouvée au moyen des cartes d'identité ou des documents probants de l'état civil.

**DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS) :**

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

**Clôture :**

Le notaire soussigné déclare avoir donné aux comparants explication de tout ce qui précède ainsi que des pièces annexées, et leur avoir donné lecture des mentions visées à l'article 12, premier et deuxième alinéas de la loi du 25 ventôse an XI relative au notariat, des articles 62, paragraphes 2 et 73 du Code de La Taxe Sur La Valeur Ajoutée, ainsi que de toutes les modifications que le projet d'acte avec annexe a encore subies après sa réception par les comparants.

**DONT ACTE.**

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que la comparante, qualité dite, reconnaît, celle-ci a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré deux rôles, trois renvois au 3<sup>ème</sup> bureau de l'enregistrement d'Ixelles, le 09 juin deux mille onze.

Volume 53, folio 81, case 15.

Reçu : vingt-cinq euros (25,00 EUR).

L'inspecteur principal (signé) : MARCHAL D.

**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :**

**Article 1 : Définition et portée :**

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères 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, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes 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 aux présents statuts ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui

concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

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

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

### **Article 3 : Statuts de l'immeuble :**

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

#### **1. Acte de base :**

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

## **2. Le règlement général de copropriété :**

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Le règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des 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, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

## **CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

### **Article 4 : Dénomination - Siège :**

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE LAC-MEER** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à Ixelles, rue du Lac 19-21-23, Bruxelles, 1050.

### **Article 5 : Personnalité juridique - Composition :**

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

**1°** la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

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

### **Article 6 : Dissolution - Liquidation :**

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

## ACP LAC MEER

---

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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 actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

### **Article 7 : Patrimoine de l'association des copropriétaires :**

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

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

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

### **Article 8 : Objet :**

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

### **Article 9 : Solidarité divise des copropriétaires :**

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. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code Civil.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, 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 à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, 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 la charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 10 : Actions en justice :**

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

### **Article 11 : Organes de l'association des copropriétaires :**

#### **I- Assemblée générale des copropriétaires :**

##### **§1- 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 et à chaque copropriétaire.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic ;
- la nomination d'un syndic provisoire ;
- 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.

## **§2- Composition - Procuration :**

### **1. Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

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, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **2. Procuration :**

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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.

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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % 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 de l'assemblée.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé aux procès-verbaux de l'assemblée générale.

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

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

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

### **§3- Date et lieu de l'assemblée générale annuelle - Assemblées générales extraordinaires :**

#### **1. Date et lieu de l'assemblée générale annuelle :**

L'assemblée générale annuelle se tient en mai de chaque année, à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

#### **2. Assemblées générales extraordinaires :**

Le syndic peut convoquer l'assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande 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 copropriétaires 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.

### **§4- Les convocations aux assemblées générales :**

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

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

### **§5- Ordre du jour :**

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

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 le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

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

### **§6- Constitution de l'assemblée :**

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

Les délibérations et 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, défaillants ou abstentionnistes.

### **§7- Présidence - Bureau - Feuille de présence :**

#### **1. Présidence :**

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. Il doit être un copropriétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

#### **2. Bureau**

Le bureau de chaque assemblée générale est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires ayant le plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

#### **3. Feuille de présence :**

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. Elle restera annexée aux procès-verbaux.

### **§8- Délibérations :**

#### **a) Langue :**

La tenue des documents de copropriété se fera en français. L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires.

Tout 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.

#### **b) Droit de vote :**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix-millièmes (10.000) qu'ils possèdent 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, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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

### **c) 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 copropriétaires 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 soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

### **d) Majorité absolue :**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

### **e) Considérations pratiques :**

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise.

Il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

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

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

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.

### **f) Majorité spéciale - Unanimité :**

De façon générale, l'assemblée générale décide :

#### **1° à la majorité des trois quarts des voix :**

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination 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 des 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 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

**3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires** sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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.

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 procès-verbal.

## **§9- Procès-verbaux - Consultation :**

### **1. Procès-verbaux :**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre. Ce registre peut être consulté aux bureaux du syndic et sans frais par tous les intéressés. Il est signé par le président et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic, à peine d'exposer sa responsabilité.

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.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

### **2. Consultation :**

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie, au siège du syndic.

## **§10- Actions en justice :**

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte

de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

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

-Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

-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.

-Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

-Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci 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 à la dépense commune, aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code Judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, 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 dépense mis à la charge de l'association des copropriétaires.

**§ 11- Opposabilité - Information :**

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

Elles 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 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 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.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

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.

### **II- CONSEIL DE COPROPRIETE - COMMISSAIRE AUX COMPTES :**

#### **A. Conseil de copropriété :**

##### **1. Principe :**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

##### **2. Composition :**

Le conseil de copropriété est composé d'un président et de un ou plusieurs assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront chacun déléguer leurs pouvoirs à un mandataire de leur choix, parmi les autres copropriétaires, pourvu d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

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

Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme d'un an renouvelable.

##### **3. Missions :**

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

#### **4. Validité des délibérations :**

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

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

#### **B. Commissaire aux comptes :**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

### **III- SYNDIC :**

#### **§1- Nomination - Révocation - Remplacement - Syndic provisoire :**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

Elle pourra également lui adjoindre un administrateur provisoire. Dans ce cas, elle fixe ses fonctions et la durée de celles-ci.

L'assemblée générale pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

Les appointements du syndic sont fixés par l'assemblée générale et font partie des charges communes générales.

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

Le syndic sera désigné lors de la première assemblée générale.

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision.

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.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

L'assemblée générale peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire.

### **§2- Publicité :**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de 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, le nom, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 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.

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

### **§3- 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.

### **§4- Pouvoirs :**

Le syndic est 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, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur 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 fixée par le Roi;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1<sup>o</sup>, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

- 12.** de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- 13.** de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
- 14.** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, 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. 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;
- 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 sur ces budgets.

### **§5- Démission :**

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

## **CHAPITRE III : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :**

### **Article 12 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives :**

L'immeuble comporte :

- d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, et les dispositions des statuts, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part ;

- d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif. Les parties privatives sont dénommées « appartement », « bureau », « caves », ou « emplacements de parking », ou de manière générale « lot privatif ».

### **Article 13 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :**

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées ci-avant en dix mille/dix-millièmes (partie I- Exposé), répartis entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modification ou de

transformations qui seraient faites dans une partie quelconque du complexe immobilier, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts indivises reprises ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue.

L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque propriétaire 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 ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

### **Article 14 : Parties communes :**

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par améliorations, embellissements ou autres, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total ou destruction de l'immeuble.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés comme parties communes.

Celles-ci comprennent :

## **A- Sol et sous-sol :**

Toute la parcelle de terrain bâtie ou non bâtie est réputée commune.

## **B- Bâtiment :**

### **1-Gros murs :**

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

### **2-Murs intérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs :**

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

### **3-Murs intérieurs d'un lot privatif :**

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont communs lorsqu'ils servent de soutien au bâtiment, étant dans ce cas considérés comme « gros murs ».

### **4-Clôtures :**

Les grilles et autres clôtures sont communes.

### **5-Murs : revêtements et enduits :**

Les revêtements et enduits des murs communs sont communs sauf s'ils concernent l'intérieur des locaux privatifs.

### **6-Plafonds et planchers - Gros œuvre :**

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

## **7-Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :**

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments privatifs à l'intérieur des locaux privatifs et éléments communs à l'extérieur des locaux privatifs.

## **8-Cheminées :**

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privative est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

## **9-Toit :**

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

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

## **10-Façades :**

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires, immeubles par destination, tel qu'il est précisé au point 12 ci-dessous.

## **11-Fenêtres et portes-fenêtres :**

Seuls sont communes les fenêtres et portes-fenêtres des parties communes.

### **12-Balcons et terrasses :**

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires immeubles (garde-corps, balustrades, revêtement, etc.) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses et balcons à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, sont parties communes ainsi que tous les éléments immeubles qui ont trait à l'ornement extérieur des façades.

Fait toutefois exception, le revêtement supérieur (surface de foulée), qui constitue une partie privative, dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des copropriétaires concernés, sauf pour le cas où ledit revêtement a dû être détérioré en vue de permettre la réparation et l'entretien des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité.

Dans cette hypothèse, si le revêtement supérieur ne peut être réparé et doit être remplacé par un nouveau revêtement, seuls les frais occasionnés par le remplacement par un revêtement adopté par l'assemblée générale, seront à charge de la copropriété.

Tout supplément résultant du choix, par le copropriétaire concerné, d'un revêtement d'un autre type ou nécessitant des travaux complémentaires pour sa pose seront à la charge exclusive de ce copropriétaire.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons à usage privatif de façon à permettre une évacuation normale. Il en est de même du revêtement de sol.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement desdites terrasses et balcons (autres que le revêtement supérieur) qui seraient causés par leur fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

Ils ne peuvent se prévaloir d'un trouble de jouissance quelle que soit la durée des travaux pour réclamer des dommages et intérêts.

### **13-Canalisations - Raccordements généraux :**

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

#### **Font exception :**

- les canalisations et compteurs de passage à usage exclusif d'un lot privatif, qui sont privés.

### **14- Electricité :**

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant les parties communes (par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les rampes d'accès au garage, les aires de manœuvre du parking et des emplacements de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, locaux poubelles, le local pour vélos) est déclaré partie commune.

### **15- Garage :**

Les emplacements de garage privés sont constitués d'un simple emplacement dans le garage commun délimité par des marques au sol.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user des parties communes relatives au garage, celles-ci ont un caractère de copropriété.

### **16- Ascenseurs :**

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

L'ascenseur est un élément commun à tous les copropriétaires en ce qu'il dessert les appartements et les parkings.

**17-** En outre, sont présumées communes, les parties du bâtiment affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

### **Article 15 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :**

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée aux présents statuts. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, la quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

## **Article 16 : Définition des parties privatives :**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, et notamment :

- le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune,
- les cloisons intérieures non portantes,
- les portes, les volets, persiennes, châssis, vitres,
- toutes les canalisations adductives et évacuatrices intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif.
- les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, etc.),
- le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements de plafonds et de murs,
- la décoration intérieure du local privatif,

Soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, et tout ce qui est précisé comme n'étant pas commun à l'article 14 des présents statuts.

## **Précisions :**

### **1- Murs intérieurs non portants séparant des lots privatifs :**

Ces murs sont éléments privatifs mitoyens.

### **2- Fenêtres et portes-fenêtres :**

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, de même que les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes comme dit ci-avant à l'article 14.

Leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives à chaque lot privatif.

### 3- Harmonie de l'immeuble :

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- le style et matériau des fenêtres, portes-fenêtres, châssis, volets et persiennes, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

- les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches et les garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic ou d'un conseiller technique désigné par l'assemblée générale ou le conseil de copropriété. Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale ou par le conseil de copropriété s'il en a reçu mandat de ladite assemblée.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition de ces travaux, ils seront considérés comme une charge commune s'ils intéressent l'ensemble de l'immeuble, ou une charge commune particulière aux copropriétaires concernés si ces travaux n'intéressent qu'un ou plusieurs lots privatifs.

Le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades les plus exposées.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives, 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 de soin et de bon entretien.

Cependant, les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant d'ailleurs présumé.

### 4- Tentes solaires :

Les tentes solaires sont des éléments privatifs ; leur placement, leur remplacement et leur entretien constituent donc des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble, le style et la teinte des tentes solaires ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### 5- Portes palières :

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives.

Toutefois, pour les travaux de peinture des faces extérieures de ces portes, il y a lieu de se référer aux principes énoncés au point ci-dessus relatif à l'harmonie de l'immeuble.

Cependant, si un palier dessert un seul lot, ou si les propriétaires d'un même palier s'entendent entre eux, il pourra être procédé, sans accord préalable du syndic, aux travaux de peinture de la porte ou des portes palières, indépendamment des principes énoncés au point ci-dessus.

### **Article 17 : De la jouissance des parties privatives :**

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers, couloirs et locaux communs ainsi que l'aire de manœuvre dans les garages ; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures, travaux de bricolage.

Les occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des

chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment d'un architecte, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres occupants.

La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts de l'immeuble, sera à la charge du propriétaire maître d'œuvre.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues ci-après (« transformations »).

### **Article 18 : Des limites de la jouissance des parties privatives :**

#### **-Harmonie :**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés.

#### **-Location :**

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

### **-Caves :**

Les caves éventuelles ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

### **-Parkings :**

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'à usage privé. Les parkings ne pourront être vendus qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble. Aucun atelier de réparation, aucun dépôt ou stock de quelque nature que ce soit ne pourront être installés dans les parkings.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Sont interdits dans les rampes d'accès vers les parkings, les aires de manœuvre et les parkings, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le lavage des voitures.

### **Article 19 : Transformations :**

Les travaux de modifications aux parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée.

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance d'un architecte et d'un ingénieur.

Les honoraires dus à l'architecte et à l'ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou

non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privés que pour les parties communes.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privés de les diviser en plusieurs locaux privés, mais il est permis de réunir plusieurs lots privés en un seul et de le rediviser ensuite pour rétablir les lots initiaux.

## **CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES - COMPTES - FONDS DE ROULEMENT ET DE RESERVE :**

### **Article 20 : Frais communs :**

#### **Principe :**

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privé, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privé, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

#### **I- Répartition des charges communes :**

##### **§1- Composition et contribution :**

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot, à l'exception des dépenses relatives aux ascenseurs, leurs cages, leurs machineries, leurs accessoires : frais d'équipement, de fonctionnement, d'électricité, d'entretien, de contrôle, de réparation, de renouvellement ou remplacement qui seront supportés par les différents copropriétaires dans les proportions suivantes :

Lot 1 Appartement A, rez-de-chaussée	<b><u>817/10.000èmes</u></b>
Lot 2 Appartement A, 1 <sup>er</sup> étage	<b><u>815/10.000èmes</u></b>
Lot 3 Flat B, 1 <sup>er</sup> étage	<b><u>320/10.000èmes</u></b>
Lot 4 Appartement C, 1 <sup>er</sup> étage	<b><u>815/10.000èmes</u></b>

## ACP LAC MEER

---

Lot 5 Appartement A, 2 <sup>ème</sup> étage	<b><u>815/10.000èmes</u></b>
Lot 6 Flat B, 2 <sup>ème</sup> étage	<b><u>320/10.000èmes</u></b>
Lot 7 Appartement C, 2 <sup>ème</sup> étage	<b><u>815/10.000èmes</u></b>
Lot 8 Appartement A, 3 <sup>ème</sup> étage	<b><u>829/10.000èmes</u></b>
Lot 9 Flat B, 3 <sup>ème</sup> étage	<b><u>325/10.000èmes</u></b>
Lot 10 Appartement C, 3 <sup>ème</sup> étage	<b><u>829/10.000èmes</u></b>
Lot 11 Appartement A, 4 <sup>ème</sup> étage	<b><u>829/10.000èmes</u></b>
Lot 12 Flat B, 4 <sup>ème</sup> étage	<b><u>325/10.000èmes</u></b>
Lot 13 Appartement C, 4 <sup>ème</sup> étage	<b><u>829/10.000èmes</u></b>
Lot 14 Appartement, 5 <sup>ème</sup> étage	<b><u>633/10.000èmes</u></b>
Lot 15 Appartement, 5 <sup>ème</sup> étage	<b><u>633/10.000èmes</u></b>
Lot 16 Emplacement de parking n°1	<b><u>8/10.000èmes</u></b>
Lot 17 Emplacement de parking n°2	<b><u>5/10.000èmes</u></b>
Lot 18 Emplacement de parking n°3	<b><u>4/10.000èmes</u></b>
Lot 19 Emplacement de parking n°4	<b><u>4/10.000èmes</u></b>
Lot 20 Emplacement de parking n°5	<b><u>5/10.000èmes</u></b>
Lot 21 Emplacement de parking n°6	<b><u>4/10.000èmes</u></b>
Lot 22 Emplacement de parking n°7	<b><u>6/10.000èmes</u></b>
Lot 23 Emplacement de parking n°8	<b><u>7/10.000èmes</u></b>
Lot 24 Emplacement de parking n°9	<b><u>4/10.000èmes</u></b>
Lot 25 Emplacement de parking n°10	<b><u>4/10.000èmes</u></b>
	<b><u>10.000/10.000èmes</u></b>

Il est précisé que :

- les lots 14 et 15 ne constituent qu'un seul appartement.
- les lots 21 et 25 ne constituent qu'un seul emplacement de parking.
- les lots 14 et 15 bénéficient du droit exclusif de la jouissance du petit hall commun au cinquième étage ; en contrepartie de cette jouissance exclusive, le propriétaire des lots 14 et 15 assumera seul la charge de l'entretien du petit hall commun au cinquième étage. Ledit propriétaire ne pourra se connecter sur l'installation commune électrique au niveau de ce hall.

•Sont considérées comme charges communes :

- a)** les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées ou utilisables par tous les copropriétaires ;
- b)** les frais d'administration non liés à des charges particulières ;
- c)** les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées ou utilisables par tous les copropriétaires ;
- d)** les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e)** l'entretien des accès à l'immeuble et au garage ;
- f)** les indemnités dues par la copropriété et liées à des parties communes qui intéressent tous les copropriétaires ;
- g)** les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

•Sont également considérées comme charges communes :

- a-** les dépenses relatives aux murs intérieurs non portants séparant locaux privatifs et locaux communs ;

- b-** les dépenses relatives aux revêtements et enduits des murs communs ;
- c-** les dépenses relatives aux revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages dans la mesure où ils sont des éléments communs ;
- d-** les dépenses relatives aux fenêtres et portes-fenêtres communes ;
- e-** les dépenses relatives aux ascenseurs, leur cages, leurs machineries, leurs accessoires : frais d'équipement, de fonctionnement, d'électricité, d'entretien, de contrôle, de réparation, de renouvellement ou remplacement ;
- f-** les dépenses relatives aux escaliers, à leurs cages, rampes, paliers, accessoires : frais d'équipement, d'entretien, d'électricité, de réparation, de renouvellement ;
- g-** les dépenses relatives à l'équipement électrique desservant les parties communes, y compris les dépenses de consommation d'électricité ;
- h-** les dépenses relatives au chauffage des parties communes ;
- i-** les dépenses relatives aux locaux et équipement communs visés à l'article 14 ;
- j-** les dépenses relatives à la cour, visées à l'article 14.

### **§2- Fonds de réserve et fonds de roulement :**

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes, et ce conformément à la loi il sera créé :

- un fonds de roulement ;
- un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement » la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liées aux charges communes.

On entend par « fonds de réserve » la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées aux charges communes.

### **II- Comptabilité :**

Toute la comptabilité sera tenue dans le plus strict respect de la loi du dix-sept juillet mil neuf cent septante-cinq et de l'Arrêté Royal du huit octobre mil neuf cent septante-six.

### **A- Provision pour charges communes :**

#### **a- 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 quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de trois mois.

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigibles au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### **b- Fonds de réserve :**

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

### **B- Paiement des charges communes :**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un pour cent par mois, calculée par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code Civil.

Le montant de la provision est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de trois mois de charges.

### **C- Recouvrement des charges communes :**

Le syndic 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 assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne devra justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

c) à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans les charges de l'immeuble en cause, la quote-part du défaillant dans les charges communes en cause.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

### **D- Comptes annuels du syndic :**

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale et éventuellement ses comptes particuliers aux copropriétaires concernés, les soumet respectivement à leur approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du syndic seront clôturés en fin d'année comptable, laquelle correspond à l'année civile.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Durant les vingt jours qui précèdent l'assemblée générale, l'ensemble de ces comptes sera tenu à la disposition de tous les copropriétaires, qui pourront les consulter sans déplacement et obtenir du syndic tous éclaircissements, renseignements complémentaires ou justificatifs.

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

L'assemblée générale des copropriétaires (le cas échéant les copropriétaires concernés par des charges particulières) pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant, dans le respect de la loi et de l'arrêté royal précités.

### **Article 21 : Consommations individuelles - Impôts :**

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

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

### **Article 22 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire :**

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

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

### **Article 23 : Recettes au profit des parties communes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation ; hormis le cas où des recettes sont liées à des charges spéciales pour lesquelles l'affectation sera décidée par les copropriétaires concernés.

### **Article 24 : Modification de la répartition des charges :**

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix 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 celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

### **Article 25 : Cession d'un lot :**

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre

d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, 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.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, 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, 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 avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de 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.

### **CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS**

#### **Article 26 : Généralités :**

Les réparations, travaux et autres dépenses relatives aux choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les règles de répartition des charges établies au chapitre IV.

#### **Article 27 : Genre de réparations et travaux :**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes et entretien courant ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;

- réparations et travaux non indispensables.

### **Article 28 : Réparations urgentes et entretien courant :**

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale plénière ou particulière, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du 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.

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

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.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidées par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

### **Article 29 : Réparations indispensables mais non urgentes :**

#### **a) à charge de l'ensemble des copropriétaires :**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par un/des copropriétaires et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

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

Ne sont visés ici que les travaux ou dépenses bénéficiant à l'ensemble des copropriétaires.

Les travaux ou dépenses ne présentant d'utilité que pour une partie des copropriétaires seront considérés comme charges communes particulières, et ne seront à charge que des copropriétaires concernés, tel que précisé au point « b » ci-dessous.

### **b) à charge de certains copropriétaires :**

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant au moins un quart des quotités auxquelles la charge de ces travaux incombera et ils seront soumis aux copropriétaires concernés.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires concernés par ces charges et seront alors obligatoires pour tous les copropriétaires concernés.

### **Article 29 bis : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque :**

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la 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.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

### **Article 30 : Servitudes relatives aux travaux :**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires devront donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

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

Ils seront en droit d'exiger que les exécutants de ces travaux prennent toutes les précautions possibles pour éviter les salissures, poussières et tous désagréments évitables dans le respect des règles de l'art.

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

## **CHAPITRE VI : ASSURANCES - SINISTRES - RECONSTRUCTION :**

### **Article 31 : De la responsabilité en général :**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par une police globale souscrite par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic ou le promoteur, au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts mises à charge de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

### **Article 32 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie et périls connexes :**

Dans les limites des assurances, afin d'éviter la multiplicité des recours, les copropriétaires renoncent réciproquement à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer, le cas de malveillance excepté, l'un envers l'autre, ainsi qu'envers les locataires, sous-locataires,

syndic et gardien du bâtiment, les personnes à leur service et leurs mandataires, du chef de tous dommages qu'ils viendraient à subir par la survenance d'événements tels qu'incendie, dégâts des eaux, bris de vitrages, ou autres périls couverts par l'assurance souscrite par le syndic dont question à l'article 39 ci-après.

Les copropriétaires s'engagent en outre à faire accepter pareille renonciation par leurs assureurs, leurs locataires ou les occupants à titre quelconque, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

### **Article 33 : Assurances de l'immeuble :**

Afin de réduire les charges réciproques d'assurances, les assurances relatives à l'immeuble seront souscrites par le syndic et couvriront les risques suivants :

- incendie et périls connexes (implosion, explosion, électricité, foudre) ;
- tempête, grêle, tremblement de terre ;
- heurt par véhicule terrestre ou aérien et périls connexes ;
- conflits du travail, attentats ;
- dégâts des eaux, bris de vitrage ;
- recours des voisins, frais de sauvetage, de conservation, de déblais ;
- chômage immobilier ;
- responsabilité civile résultant de l'immeuble (y compris ascenseurs) ;
- tout autre péril qu'il jugerait utile de couvrir.

Elles prévoient la renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires de l'immeuble, contre leur personnel, le syndic, les locataires et autres occupants et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis les cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

En ce qui concerne la responsabilité civile liée à l'immeuble (y compris ascenseurs), cette garantie portera tant sur la responsabilité civile pouvant incomber à la collectivité des

copropriétaires, locataires, sous-locataires et occupants de l'immeuble que sur la responsabilité personnelle de chacun de ceux-ci.

Ces contrats seront résiliables annuellement.

### **Article 34 : Autres assurances :**

Le personnel d'entretien des parties communes sera assuré par le syndic conformément à la loi. Le coût sera inscrit en charges communes et réparti entre charges générales et particulières, au prorata des prestations fournies.

Si l'entretien est effectué par une société, le syndic vérifiera que personnel de celle-ci est bien couvert par les assurances conformes à la loi, tant sur le plan professionnel qu'en matière de responsabilité civile.

Le syndic souscrira également au nom de l'association, pour lui-même, ses adjoints éventuels, préposés et remplaçants, une assurance de responsabilité civile couvrant leur responsabilité générale dans le cadre de leurs fonctions.

Ces contrats seront résiliables annuellement.

### **Article 35 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :**

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, l'immeuble devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire ou une copie des polices d'assurances souscrites par le syndic.

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

### **Article 36 : Cas de sinistre :**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

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

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

### **Article 37 : De l'utilisation des indemnités et des franchises - De la contribution à la dette :**

#### **I- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :**

#### **A- Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction de l'immeuble :**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires-débiteurs qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial mentionné ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

### **B- Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de cinquante pour cent ou plus de la valeur de reconstruction de l'immeuble.**

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. 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 partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

### **II- Les franchises seront réglées comme suit :**

Lorsque le contrat d'assurance souscrit par l'intermédiaire du syndic prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celles-ci sera supportée par :

- 1- l'association des copropriétaires, au titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune liée à des charges générales ;
- 2- les copropriétaires concernés, à titre de charge particulière, si le dommage trouve son origine dans une partie commune liée à des charges particulières ;
- 3- le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

4- les propriétaires des lots privatifs, au prorata des quotités de chacun d'eux, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

**III- Les mêmes principes seront d'application pour la répartition de la dette, en cas de refus d'indemnisation (total ou partiel) de la part des assureurs, ou en cas d'indemnité(s) due(s) à des tiers en raison d'un dommage non couvert par une assurance :**

**Article 38 : Des assurances particulières :**

**A-** Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

**B-** Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes complémentaires.

Dans les deux cas, les intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

**CHAPITRE VII : VETUSTE DE L'IMMEUBLE - FIN DE L'INDIVISION :**

**Article 39 : Destruction de l'immeuble vétuste - Fin de l'indivision :**

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

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires dans les autres cas.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables.

### **CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES :**

#### **Article 40 : Règlement des différends :**

##### **1. Recours non juridictionnel :**

- En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constituera obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

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

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

### 2. Recours non juridictionnel :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

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

-Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

-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.

-Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire

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

-Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° 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;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci 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 à la dépense commune, aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code Judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, 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 dépense mis à la charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 41 : Conservation et diffusion des documents :**

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts, contenant le règlement d'ordre intérieur, à l'intention des copropriétaires, ainsi que des exemplaires du règlement d'ordre intérieur, à l'intention des occupants non propriétaires. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée générale décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires, actuels et futurs, ainsi que pour tous posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces statuts et règlements devront ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

### **Article 42 : Election de domicile :**

Dans chaque convention ou contrat relatif à l'immeuble ou à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

### **Article 43 : Renvoi au Code Civil :**

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

De plus, les modifications apportées aux statuts ne peuvent non plus avoir pour effet de compromettre les droits acquis par les actuels propriétaires en vertu des dispositions originaires.

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR APPLICABLE A TOUT L'IMMEUBLE**

**Section I : Généralités :**

**Article 1 : Portée - Modifications - Opposabilité :**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux, pour leurs ayants droit et pour tous les occupants de l'immeuble, à quelque titre que ce soit.

Il pourra être modifié par assemblée générale des propriétaires concernés à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Ce règlement d'ordre intérieur a notamment pour but de régler les droits et les obligations réciproques des copropriétaires des appartements, caves et parkings dans l'immeuble, de leurs locataires et/ou occupants et autres utilisateurs, à quelque titre que ce soit, en ce qui concerne l'usage des lieux et des parties communes.

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

Les dispositions du règlement sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

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

### **Section II : Entretien et aspect de l'immeuble :**

#### **Article 2 : Nettoyage :**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le règlement de copropriété.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général, et notamment : les trottoirs, les accès, les halls, les cages d'escaliers, les aires de manœuvre vers les parkings, les couloirs des caves, les locaux à poubelles, etc.; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### **Article 3 : Harmonie de l'immeuble :**

**1°** Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches, les garde-corps et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic (ou d'un conseiller technique désigné par l'assemblée générale ou par le conseil de copropriété).

Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale, ou par le conseil de copropriété s'il en a reçu mandat de ladite assemblée.

Pour une question de facilité, et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition de ces travaux, ils seront considérés comme une charge commune générale s'ils intéressent l'ensemble de l'immeuble, ou une charge commune particulière aux copropriétaires concernés si ces travaux n'intéressent qu'un ou plusieurs lots privatifs.

Le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaires pourront être effectués aux façades des plus exposées.

**2°** Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives 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 de soin et de bon entretien.

Cependant, les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mises à charge du copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant d'ailleurs présumé.

**3°** Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques, sauf dérogation prévue à l'article 4 du présent règlement.

### **Article 4 : Publicité :**

Il sera interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité dans l'immeuble, à l'exception dans les parties privatives des bureaux au rez-de-chaussée.

Aucune inscription ne pourra être placés aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où par extraordinaire l'une ou l'autre profession serait exercée dans un appartement de l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire, et éventuellement l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

### **Article 5 : Electricité :**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune générale ou particulière à répartir au prorata des quotités dans les charges communes générales ou spéciales possédées par chaque propriétaire de locaux privés.

Chaque lot privé est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses bénéficiaires.

### **Article 6 : Divers :**

a) L'entretien du jardin arrière est à charge du propriétaire du rez-de-chaussée. Il lui appartient de s'occuper de la tonte, de l'arrosage et du renouvellement des plantations.

b) Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### **Article 7 : Mode d'occupation :**

Il ne pourra être créé aucune zone de stockage dans les sous-sols. Plus généralement, il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucune activité malodorante ou bruyante, à caractère licencieux ou pornographique, et d'une manière générale, de nature à nuire aux occupants de l'immeuble ou à provoquer des troubles de voisinage.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

S'il fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques pouvant produire des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques, télévisuelles et de télécommunication.

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

Il est interdit d'utiliser les machines à laver ainsi que de faire des travaux de bricolage entre 22 et 8 heures.

Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans l'entrée des parkings, dans le garage, les halls, les escaliers.

Tout élément d'occupation des lieux entraînant une aggravation de risque devra faire l'objet d'une déclaration en bonne et due forme auprès du syndic et sera couvert par une assurance adéquate ; les frais occasionnés par celle-ci seront supportés par le propriétaire du lieu privatif où se situe cette aggravation de risque.

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

Les copropriétaires étant responsables du type de revêtement de sol qu'ils ont choisi (parquet, plancher, carrelages, tapis...), ils veilleront de même à ce qu'aucun bruit de sol ne puisse déranger leurs voisins (bruits de talons, claquettes, sabots, jeux de chien sur le sol ou autres).

Les propriétaires, locataires et/ou occupants devront veiller ou faire veiller scrupuleusement à la sécurité dans les parties privatives de l'immeuble. Ils respecteront et feront respecter tout

particulièrement les directives émises à ce sujet par le syndic, tant en ce qui concerne les parties communes que les parties privatives.

### **Article 8 : Transmission des obligations :**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés, soit à l'initiative du propriétaire, soit à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

### **Article 9 : Location :**

1° Les biens privatifs ne pourront être donnés en location qu'à des personnes (physiques ou morales) honorables et solvables. Les mêmes obligations pèseront sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2° Les propriétaires devront imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3° Les propriétaires seront tenus d'informer le syndic des baux qu'ils concluent.

4° Les propriétaires porteront à la connaissance de leurs locataires ou de tous occupants de leur propriété privative, à quelque titre que ce soit, le présent règlement d'ordre intérieur. Le syndic portera à la connaissance des locataires ou occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions des assemblées susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

5° En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

## **Section III : Règles d'occupation :**

### **Article 10 : Parties communes :**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs.

L'accès au toit est interdit, sauf application de l'article 14, du règlement général de copropriété.

Les présentes dispositions ne peuvent porter préjudice à l'application de l'article 577-2 §10 du Code Civil.

### **Article 11 : Travaux dans les parties privatives :**

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

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

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;

- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas expressément et spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'article.

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

Le comparant rappelle les obligations découlant de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mille un, imposant certaines obligations en matière de sécurité, ainsi que la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure dans le cadre des travaux exécutés à un immeuble.

### **Article 12 : Parkings :**

L'usage des emplacements de parking devra se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et occupants, et plus spécialement en évitant tout inconvénient entre vingt-deux heures et sept heures.

Il sera interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans les entrées carrossables et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers éviteront de laisser fonctionner le moteur de leur véhicule plus qu'il n'est strictement nécessaire. Ils auront à se conformer à toute signalisation décidée par le syndic ou par l'assemblée générale pour régler la circulation vers le sous-sol et dans celui-ci.

Les usagers ne pourront pratiquer la vidange de leur moteur, vider ou transvaser le carburant de leur réservoir, ou procéder à une réparation de leur véhicule, dans les parkings.

Aucun dépôt de carburant, d'huile, ou de tout produit dangereux, inflammable, toxique, malsain ou malodorant, ne sera autorisé, ni dans les caves, ni dans les parkings. Il est interdit de se servir des emplacements de parking pour entreposer du matériel, des archives ou une quelconque marchandise. Les emplacements sont exclusivement réservés au parking des véhicules, vélos et motos.

Les détenteurs du droit de jouissance d'un emplacement de parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Les propriétaires des emplacements de parking déclinent toute responsabilité, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, du chef de tous dommages tels que, notamment accidents, vols ou dégâts, même partiels, qui pourraient survenir dans le parking. Il est obligatoire de fermer les véhicules à clef et dans l'intérêt de chacun de veiller à n'y laisser aucun objet de valeur.

L'utilisation des chaînes anti-neige et des pneus cloutés est strictement interdite. On veillera à ce que le véhicule ne souille ni ne dégrade le sol par des pertes de lubrifiant ou carburant.

Les véhicules ne peuvent être placés que sur les emplacements qui leur sont réservés. Il est en particulier interdit de garer son véhicule sur un emplacement réservé à un tiers.

La vitesse maximum des véhicules est limitée à 10 km/h à l'intérieur du parking.

Le sens de la circulation et autres indications dans le parking doivent être strictement respectés. Le code de la route reste d'application dans le parking.

On allumera, de jour comme de nuit et quelle que soit l'intensité de l'éclairage intérieur, les phares « code » de son véhicule durant tout le temps de circulation dans le parking.

On veillera à ce que le véhicule ne gêne d'aucune manière la circulation normale à l'intérieur du parking.

En cas d'arrêt ou d'attente quelconque à l'intérieur du parking, le moteur du véhicule devra être immédiatement arrêté.

Si le non-respect de l'une ou l'autre disposition du présent règlement entraînait des dommages à l'immeuble ou à d'autres véhicules ou causait un préjudice aux propriétaires ou à des tiers, le contrevenant s'exposerait à devoir dédommager entièrement les préjudices.

Il est interdit d'utiliser l'eau des communs pour nettoyer les véhicules, et l'électricité des communs pour des fins privées.

### **Article 13 : Matières dangereuses ou insalubres :**

Aucun dépôt de matières ou de produits dangereux, insalubres ou incommodes ne pourra être établi dans l'immeuble. Aucun dépôt ou stock ne pourra être établi dans les sous-sols.

### **Article 14 : Gaz :**

Il sera strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux devront être rigides et métalliques, conformes aux normes et prescriptions existant en la matière et munis de robinets de sécurité.

### **Article 15 : Enlèvement des ordures et déchets :**

Les déchets et débris devront impérativement être rassemblés dans des sacs adéquats, déposés pour enlèvement aux endroits et aux heures qui seront indiqués par le syndic.

Les matières recyclables seront rassemblées dans des sacs distincts, en conformité avec la réglementation locale ou régionale en vigueur.

Les occupants ne peuvent sortir leurs poubelles qu'à partir des jours et heures autorisées par la commune d'Ixelles.

### **Section IV : Services généraux :**

#### **Article 16 : Service des eaux :**

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes est souscrit par le syndic.

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

#### **Article 17 : Consommation d'eau :**

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, seront répartis entre les propriétaires concernés au prorata des quotités qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

### **Article 18 : Chauffage :**

Chaque appartement, disposera d'une chaudière au gaz servant à son chauffage

### **Section V : Mode d'occupation :**

#### **Article 19 : Généralités :**

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

Les appartements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

Les commerces et les bureaux sont destinés exclusivement à cet usage là.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé. Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble.

Aux étages, l'usage d'appartement à titre de bureau exclusivement est interdit.

L'accès aux ascenseurs et leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés d'un adulte.

### **Article 20 : Travaux ménagers :**

Les tapis et carpettes ne pourront être battus, ni secoués, dans aucune partie d'immeuble, ni à l'intérieur ni à l'extérieur de celui-ci, en ce compris les fenêtres, balcons et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes aucun travail de ménage privatif.

Il sera interdit aux occupants de cuisiner en dehors des locaux expressément équipés à cet effet, disposant notamment d'une hotte d'aspiration adéquate.

### **Article 21 : Animaux :**

Les occupants de l'immeuble seront autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder ou à garder des chiens, chats et oiseaux non divagants.

Si l'animal était source de nuisance ou de trouble par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'assemblée générale ou par décision du juge compétent.

### **Article 22 : Déménagements - Transports :**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, devront se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et pourront donner lieu à une indemnité dont le montant sera déterminé par l'assemblée statuant à la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs ou emmenés de ceux-ci par les façades, moyennant, pour les étages, l'usage d'un élévateur adéquat.

Les cages d'escalier et les ascenseurs ne pourront être utilisés en aucune façon.

**Article 23 : Règlement des différends :**

En cas de différend ou de litige, les parties se référeront à l'article 40 du règlement général de copropriété.

**DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :**

Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

**ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes, le comparant élit domicile dans l'immeuble.

**DISPOSITIONS FINALES - L'ARTICLE 9 DE LA LOI VENTÔSE :**

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, particulièrement lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contraires ou non proportionnés, d'attirer en temps utile l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité.

Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnés et en accepter l'équilibre.

**DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le droit d'écriture d'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

**DONT ACTE**

Passé et signé, lieu et date que dessus.

## ACP LAC MEER

---

Lecture faite intégralement et commentée du présent acte, ce que les comparants reconnaissent, ceux-ci ont signé avec nous, notaire.

**TABLE DES MATIERES :**

**REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE :**

**CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :**

**Article 1 :** Définition et portée

**Article 2 :** Définition du règlement d'ordre intérieur

**Article 3 :** Statuts de l'immeuble

**CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :**

**Article 4 :** Dénomination - Siège

**Article 5 :** Personnalité juridique - Composition

**Article 6 :** Dissolution - Liquidation

**Article 7 :** Patrimoine de l'association des copropriétaires

**Article 8 :** Objet

**Article 9 :** Solidarité divisée des copropriétaires

**Article 10 :** Actions en justice

**Article 11 :** Organes de l'association des copropriétaires

**I- Assemblée générale des copropriétaires :**

§1- Pouvoirs

§2- Composition - Procuration

§3- Date et lieu de l'assemblée générale annuelle – Assemblées générales extraordinaires

§4- Les convocations aux assemblées générales

§5- Ordre du jour

§6- Constitution de l'assemblée

§7- Présidence - Bureau - Feuille de présence

§8- Délibérations

§9- Procès-verbaux - Consultation

§10- Actions en justice

§11- Opposabilité - Information

II- Conseil de copropriété – Commissaire aux comptes :

III- Syndic :

§1- Nomination – Révocation – Remplacement – Syndic provisoire

§2- Publicité

§3- Responsabilité - Délégation

§4- Pouvoirs

§5- Démission

**CHAPITRE III : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES :**

**Article 12 :** Division de l'immeuble en parties communes et privatives

**Article 13 :** Mode de calcul de la quote-part de copropriété

**Article 14 :** Parties communes

**Article 15 :** Situation juridique des parties communes de l'immeuble

**Article 16 :** Définition des parties privatives

**Article 17 :** De la jouissance des parties privatives

**Article 18 :** Des limites de la jouissance des parties privatives

**Article 19 :** Transformations

**CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES -  
COMPTES - FONDS DE ROULEMENT ET DE RESERVE :**

**Article 20** : Frais communs

I- Répartition des charges communes :

§1- Composition et contribution

§2- Fonds de réserve et fonds de roulement

II- Comptabilité

A- Provision pour charges communes

B- Paiement des charges communes

C- Recouvrement des charges communes

D- Comptes annuels du syndic

**Article 21** : Consommations individuelles - Impôts

**Article 22** : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

**Article 23** : Recettes au profit des parties communes

**Article 24** : Modification de la répartition des charges

**Article 25** : Cession d'un lot

**CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS :**

**Article 26** : Généralités

**Article 27** : Genre de réparations et travaux

**Article 28** : Réparations urgentes et entretien courant

**Article 29** : Réparations indispensables mais non urgentes

**Article 29 bis** : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

**Article 30** : servitudes relatives aux travaux

**CHAPITRE VI : ASSURANCES - SINISTRES - RECONSTRUCTION :**

**Article 31** : De la responsabilité en général

**Article 32** : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie et périls connexes

**Article 33** : Assurances de l'immeuble

**Article 34** : Autres assurances

**Article 35** : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

**Article 36** : Cas de sinistre

**Article 37** : De l'utilisation des indemnités et des franchises – De la contribution à la dette

**Article 38** : Des assurances particulières

**CHAPITRE VII : VETUSTE DE L'IMMEUBLE - FIN DE L'INDIVISION :**

**Article 39** : Destruction de l'immeuble vétuste – Fin de l'indivision

**CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS DIVERSES :**

**Article 40** : Règlement des différends

**Article 41** : Conservation et diffusion des documents

**Article 42** : Election de domicile

**Article 43** : Renvoi au Code Civil

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR APPLICABLE A TOUT L'IMMEUBLE :**

**Section I** : Généralités

**Article 1** : Portée – Modifications - Opposabilité

**Section II** : Entretien et aspect de l'immeuble

**Article 2** : Nettoyage

**Article 3** : Harmonie de l'immeuble

**Article 4** : Publicité

**Article 5** : Electricité

**Article 6** : Divers

**Article 7** : Mode d'occupation

**Article 8** : Transmission des obligations

**Article 9** : Location

**Section III** : Règles d'occupation

**Article 10** : Parties communes

**Article 11** : Travaux dans les parties privatives

**Article 12** : Parkings

**Article 13** : Matières dangereuses ou insalubres

**Article 14** : Gaz

**Article 15** : Enlèvement des ordures et déchets

**Section IV** : Services généraux

**Article 16** : Service des eaux

**Article 17** : Consommation d'eau

**Article 18** : Chauffage

**Section V** : Mode d'occupation

**Article 19** : Généralités

**Article 20** : Travaux ménagers

**Article 21** : Animaux

**Article 22** : Déménagements - Transports

**Article 23** : Règlement des différends

