

Dossier : JC/2152997
V16009

Modification Acte de base
Le 10/05/2016

D.E. : 50,00 €

*Estimation des droits
d'enregistrement :*

Répertoire n° : 20451

Enregistrement Annexes : /

Transcription de l'acte : oui - non

Transcription des annexes : oui - non

Acte portant adaptation et modification des statuts de copropriété, sans modifications des lots privatifs, parties communes et/ou des quotes-parts dans les parties communes

ACP Sun Hill
Avenue Général de Longueville, 10
Woluwe-Saint-Pierre
Mise en conformité
BCE 0850.133.140

L'AN DEUX MILLE SEIZE.

Le dix mai.

Devant Nous, Maître **Eric JACOBS**, Notaire associé de la société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée « ACTALYS », ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE 0831.909.513 RPR Bruxelles.

L'Association des Copropriétaires **SUN HILL, avenue Général de Longueville, 10 à Woluwe-Saint-Pierre**, numéro d'entreprise 850.133.140 RPM Bruxelles, dont l'acte de base et le règlement de copropriété d'origine ont été dressé par acte du Notaire Jean-Pierre JACOBS, en date du vingt-neuf juin de l'an mil neuf cent soixante-cinq, enregistré à Ixelles, deuxième bureau des hypothèques le deux juillet suivant.

Ici représentée par son syndic, la société privée à responsabilité limitée PAUL URBAIN GESTION IMMOBILIERE dont le siège social est sis à 1200 Woluwé-Saint-Lambert Avenue de l'Assomption 13 (RPM Bruxelles 0833.402.719), représentée

de ladite assemblée générale, de représenter l'association des

I. Modification et Adaptation de l'acte de base et du règlement de copropriété conformément aux dernières modifications des dispositions du Code civil relatives à la copropriété dont la loi du 30 juin 1994 et la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil

afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2010, modifiée par la loi du 13 août 2011 *Moniteur belge* du 29 août 2011, par la loi du 15 mai 2012 *Moniteur belge* du 8 juin 2012 et par la loi du 17 août 2013 *Moniteur belge* du 22 août 2013 .

Ci - après dénommée la "Comparante".

EXPOSE PREALABLE

La Comparante déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :

1° Que le bien objet du présent acte est décrit ci- après, sous le Titre I.

2° Que la comparante à l'acte d'origine, la société anonyme « Société Immobilière de Woluwe - St – Pierre », (à l'époque, registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 305.915, ci-après l'« Immobilière de Woluwe–St-Pierre »), était propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir située à front de l'avenue Général de Longueville, n° 10, ayant un développement de façade de quarante - deux mètres, cadastré section A, partie du numéro 173 y/3, contenant en superficie vingt-cinq ares nonante-huit centiares quarante-trois dixmilliares.

3° Que l'Immobilière de Woluwe–St-Pierre envisageait d'édifier sur cette parcelle un immeuble résidentiel à appartements comprenant rez-de-chaussée et quatre étages sur rez-de-chaussée et comportant outre les parties communes vingt appartements, dix-huit garages et vingt-quatre caves.

4° Que l'établissement des plans avait été confié à Monsieur Etienne Nève, architecte, demeurant à Auderghem, avenue Gabriel Emile Lebon, 84.

5° Que l'Immobilière de Woluwe–St-Pierre avait décidé, dans le but d'opérer la division horizontale de ladite propriété, de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, et de la doter d'un statut immobilier. Pour ce faire, l'Immobilière de Woluwe–St-Pierre requit le notaire Jean-Pierre Jacobs, précité, de placer l'immeuble à construire sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant, alors, l'article 577bis du Code civil. En conséquence, les constructions comprendraient des propriétés privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, auxquelles seraient rattachées à titre d'accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans le terrain et les parties communes. Cette division en fonds distincts devint effective dès la première vente d'un local privatif à un tiers.

6° Qu'il est renvoyé, pour mémoire, à l'acte d'origine pour tout ce concerne l'origine de propriété, les réserves de l'Immobilière de Woluwe–St-Pierre et les conditions reprises d'un titre de propriété antérieur.

Acte - Projet

Cet exposé fait, la Comparante nous a requis de modifier et d'adapter, en la forme authentique, l'acte de base et le

règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble afin :

□ de les rendre conformes aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil tels que modifiés par la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, publiée au *Moniteur belge* du 28 juin 2010, modifiée et complétée comme dit ci-dessus, de telle sorte que les présents statuts remplaceront tout acte de base ou règlement de copropriété antérieur, excepté pour les renvois qui y sont faits ; et,

□ d'y inclure les modifications additionnelles décidées par l'assemblée générale tenue le 1er décembre 2015.

La publicité hypothécaire de l'acte authentique sera effectuée exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

La comparante nous déclare que lors de l'assemblée générale du 1^{er} décembre 2015 le projet du présent acte a été approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

L'expédition du procès-verbal de cette assemblée générale sera annexée au présent acte.

TITRE I . ACTE DE BASE

CHAPITRE I – DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE COMMUNE DE WOLUWE-ST-PIERRE

Un immeuble à appartements multiples sur une parcelle de terrain située à front de l'avenue Général de Longueville, n° 10, ayant un développement de façade de quarante-deux mètres, cadastré section A, partie du numéro 173 y/3, contenant en superficie vingt-cinq ares nonante-huit centiares quarante-trois dixmillièmes, actuellement cadastré 0173K5P0000.

Ci-après le « **Bien** » **1. Mise sous le régime de la copropriété forcée**

Le bien est soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi du 30 juin 1994, modifiée et complétée comme dit ci-dessus, formant les articles 577 - 2 à 577 - 14 du Code civil, de sorte que le bien est divisé :

D'une part, en parties privatives dénommées «appartements avec leurs caves», «garages», et de manière générale «lots privatifs» qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

D'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Les parties communes sont divisées en mille/millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives et appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-dessous .

Les lots privatifs forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes de l'immeuble dont le terrain sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un appartement ou un garage emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi des quotes-parts dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'appartement ou le garage dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout autre droit réel, créé sur un local privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Généralités – Description de l'immeuble - Description des parties privatives et des parties communes

La description détaillée qui va suivre est la reproduction *verbatim* de la description incluse dans l'acte du vingt-neuf juin mille neuf cent soixante-cinq reçu par le Notaire Jacobs, précité, des plans dressés par l'architecte de l'immeuble, restés annexés audit acte du vingt-neuf juin mille neuf cent soixante-cinq, à savoir :

- Le plan du sous-sol.
- Le plan du rez-de-chaussée.
- Le plan du premier étage.
- Le plan du deuxième étage.
- Le plan du troisième étage.
- Le plan du quatrième étage.
- Le plan de la façade à rue.
- Le plan de la façade vers le jardin.
- Le plan de la façade latérale droite.
- Le plan de la façade latérale gauche.
- Le plan de la coupe.

Le présent acte n'induit dès lors aucune modification de contenance des lots privatifs et/ou parties communes ni la création, modification et/ou suppression de droit(s) réel grevant ou au profit de tout ou partie du Bien.

« Chapitre I

Les parties communes et en indivision forcée

a) *La parcelle de terrain prédécrite d'une contenance de vingt-cinq ares nonante-huit centiares quarante-trois dixmilliares.*

b) *Les constructions, savoir :*

REZ-DE-CHAUSSEE

En façade à rue : à gauche longeant le bâtiment, une allée dallée, commune avec l'immeuble voisin, servant d'accès à

l'aire de manœuvre des garages située au niveau des sous-sols, derrière le bâtiment côté gauche.

Au centre, une allée dallée comportant trois marches donnant accès à la porte d'entrée, et divisant l'immeuble en deux parties qui seront appelées conventionnellement « aile gauche » et « aile droite ».

A droite, une allée dallée donnant accès à l'aire de manœuvre des garages, située au niveau des sous-sols derrière le bâtiment côté droit, et commune avec le bien voisin. Le porche, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec sa porte, la remise pour vélos et voitures d'enfants, les halls intérieurs, les deux trémies d'ascenseur et les deux ascenseurs, les deux cages d'escalier et les escaliers vers le premier étage.

La conciergerie comprenant un hall, vestiaire, un W.C., une salle de bains, une chambre, une cuisine et un living.

Sur toute la largeur du bâtiment : le jardinet devant l'entrée.

A l'arrière (au niveau des sous-sols) : les aires de manœuvre des garages, et les jardins dont chacun des appartements du rez-de-chaussée a la jouissance perpétuelle et gratuite, à charge d'entretien ainsi qu'il sera stipulé ci-après au chapitre III. [à savoir le paragraphe « Dérogation au droit de copropriété » reproduit ci-dessous].

SOUS-SOL

Les deux trémies d'ascenseur et les deux ascenseurs, les deux escaliers vers le rez-de-chaussée et les deux cages d'escalier, les deux locaux vide-poubelle, les deux locaux des compteurs, le local de la chaufferie et les dégagements entre les caves et ces locaux.

ETAGES

Les deux paliers, les deux trémies d'ascenseurs et les deux ascenseurs, les deux cages d'escalier et les escaliers.

TOIT

Les souches de cheminées, les gaines d'aération et de ventilation, la machinerie des ascenseurs et une partie des locaux les abritant, dépassant sur la toiture.

Ensuite et sur toute la hauteur du bâtiment, les conduites de cheminées, les gaines de ventilation, d'aération et de vide-ordures, les tuyauteries servant à la descente des eaux de pluie et aux services sanitaires de l'immeuble.»

Chapitre II

Les parties privatives et personnelles

SOUS-SOL

Les caves numérotées de 1 à 24.

Les garages numérotés **-1-2-3-4-5-6** sur les deux aires de manœuvre pour voitures, comprenant en propriété privative et personnelle le local proprement dit du garage et en copropriété et indivision forcée trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Les garages numérotés **-7-8-9-10** dans le corps de bâtiment, comprenant en propriété privative et personnelle le local proprement dit du garage et en copropriété et indivision forcée trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

Les garages numérotés **-11/12-13/14-15/16** et **17/18** dans le

corps de bâtiment, comprenant en propriété privative et personnelle le local proprement dit du garage et en copropriété et indivision forcée cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

Les deux escaliers extérieurs des jardins vers les terrasses des appartements du rez-de-chaussée, et les deux remises pour matériel de jardin.

REZ-DE-CHAUSSEE

Aile gauche

L'appartement type 1, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée nonante-cinq/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite

L'appartement type 2, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quatre-vingt-cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

PREMIER ÉTAGE

Aile gauche

L'appartement du type 1 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite

L'appartement du type trois à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

DEUXIEME ETAGE

Aile gauche

L'appartement du type 1 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante et un/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée soixante-trois/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite

L'appartement du type III à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

TROISIEME ETAGE

Aile gauche

L'appartement du type 1 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite

L'appartement du type III à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée cinquante-deux/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

QUATRIEME ETAGE

Aile gauche

L'appartement du type 1 A à gauche en façade à rue, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quinze/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 1 B à gauche en façade arrière, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée dix-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 2 à droite, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

Aile droite

L'appartement du type 3 à gauche, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quarante/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 A à droite en façade à rue, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée quinze/millièmes indivis des parties communes dont le terrain.

L'appartement du type 4 B à droite en façade arrière, comprenant en propriété privative et personnelle les pièces

proprement dites de l'appartement et en copropriété et indivision forcée dix-huit/millièmes indivis des parties communes dont le terrain. »

REMARQUE

La partie du grenier située au-dessus des appartements du quatrième étage appartiendra, savoir :

- celle située au-dessus des appartements type 1 A et 1 B, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 1 B ;*
- celle située au-dessus des appartements type 2, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 2 ;*
- celle située au-dessus des appartements type 3, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 3 ;*
- celle située au-dessus des appartements type 4 A et 4 B, au propriétaire de l'appartement du quatrième étage type 4B.*

Les propriétaires de ces parties de grenier pourront en disposer librement ; cependant aucun parachèvement ni finition ne sont prévus pour ces parties du grenier.

Si l'une ou l'autre partie du grenier devait être aménagée en local habitable, ce travail d'aménagement se fera aux frais et sous la responsabilité du propriétaire de l'appartement. L'accès à la partie du grenier ne pourra se faire que par l'intérieur de l'appartement correspondant. »

(...)

CONDITIONS

1°) Reprises du titre de propriété antérieur

2°) Entretien des jardins

Les jardinets et les jardins devront toujours être maintenus dans un état de parfaite propreté et plantés de gazon, fleurs et arbustes, exception faite d'arbres de haute futaie.

On ne pourra y déposer aucune marchandises ni détritius.

Toute construction d'annexes, vérandas, auvent et autres édicules est rigoureusement proscrite de ces zones.

Eventuellement, la gérance pourra édicter un règlement spécial concernant l'aspect des jardinets et jardins, l'entretien, les plantations, la tranquillité.

CHAPITRE III

« DEROGATION AU DROIT DE COPROPRIETE

Les propriétaires ou occupants de chacun des appartements du rez-de-chaussée auront à perpétuité, la jouissance gratuite, privative et exclusive d'une partie bien délimitée du jardin se trouvant derrière l'aire de manœuvre pour voitures, à l'arrière et en contre-bas de leur appartement respectif, à charge pour eux de l'entretenir à leurs frais exclusifs, conformément aux dispositions du présent acte et d'entretenir à frais communs la haie séparative entre les jardins respectifs.

Les frais d'établissement de ces jardins et de clôtures entre ceux-ci constituent toutefois une charge commune.

Toutes les autres clôtures de la propriété seront établies et entretenues à frais communs de tous les copropriétaires. »

2. Enumération des parties privatives et des parties communes – Fixation des quotes-parts de copropriété

Le Bien comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive ; et des parties

communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes indivis (1.000/1.000èmes) attribués aux lots privatifs dans le cadre de l'acte de base du vingt-neuf juin mille neuf cent soixante-cinq tel que reproduit ci-avant.

A. Parties communes

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

- le terrain dans toute sa superficie ;
- les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtres et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature : eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois, les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements et leur cave, et des garages, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, locaux et garages.

Telles que d'ailleurs, ces parties communes sont teintées en jaune aux plans annexés à l'acte de base du vingt-neuf juin mille neuf cent soixante-cinq.

L'acte d'origine stipule ce qui suit, reproduit pour mémoire : « *Il est fait remarquer cependant que l'architecte ou l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres, colonnes, linteaux.* »

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

B. Parties privatives

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives de l'appartement et de sa cave, des garages ou des autres locaux, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, locaux, caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, locaux, caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux, des caves et des garages et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone, etc.).

TITRE II . REGLEMENT DE COPROPRRIETE

Pour autant que de besoin, il est précisé que le présent règlement de copropriété remplace et annule celui annexé à l'acte de base du vingt-neuf juin mille neuf cent soixante-cinq.

CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL

Article 1. – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renom 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,
- l'indication du mode d'accès des copropriétaires aux documents et informations à caractère non privé relatifs à la copropriété,
- la détermination des obligations et des compétences du commissaire aux comptes.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété. Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels actuels ou futurs.

Elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent. Toute modification apportée à ceux - ci doit faire l'objet d'un acte authentique.

Le règlement de copropriété devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet un élément privatif devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé par le seul fait d'être devenu propriétaire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble, a une parfaite connaissance de l'acte de base et du présent règlement de copropriété et qu'il est subrogé dans les droits et dans les obligations qui en résultent ou en résulteront.

CHAPITRE II – DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. – Destination des lots privatifs

Sans préjudice des éventuelles dérogations prévues ci-après, les lots privatifs sont destinés exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements, sont destinés exclusivement à l'usage de logement. L'exercice sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une 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. Il est stipulé que tout exercice d'une profession libérale est interdit aux étages, sauf si l'exercice ne nécessite pas l'accueil des clients.

Article 3 – Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et autres occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble.

b) Moralité – Tranquillité

Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du "bon père de famille".

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

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

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, les appareils frigorifiques et de chauffage général ainsi que ceux des moteurs actionnant les appareils de ménage.

c) Distribution intérieure des locaux

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 6 ci-dessous.

Article 4 – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Style et harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble - même s'il s'agit de choses privées - ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des

appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des volets, des persiennes, des garde-corps et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

b) Aspect

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

c) Installations diverses

Les propriétaires pourront placer des volets ou persiennes. Ils devront cependant être d'un modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront également établir des postes privés de téléphonie sans fil et de télévision. Toutefois, ils devront en user suivant le règlement de police.

L'installation par un copropriétaire ou un occupant d'une antenne individuelle pour télévision sera soumise à l'approbation du syndic.

Le syndic pourra édicter toute mesure pour que l'installation d'antenne individuelle ne cause aucun dégât au revêtement de la toiture.

Les firmes installatrices devront être agréées par le syndic.

En outre, en cas d'installation d'une antenne individuelle, le propriétaire ou occupant devra contracter une assurance pour couvrir les dégâts et accidents qui pourraient être occasionnés par cette antenne.

Chaque antenne devra être installée de telle manière à ne pas nuire à la réception des autres postes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés d'installer pour l'immeuble une antenne collective.

La participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire même pour ceux qui auront émis un vote négatif. Cette participation sera supportée à part égale par chaque appartement.

Le téléphone peut être installé dans les appartements ou locaux, aux frais et périls des propriétaires ou occupants respectifs.

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

d) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sauf aux portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou des locaux, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement ou des locaux.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visites, le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée.

e) Ordre intérieur – Entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Les propriétaires ou leurs occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Les parties communes, notamment le porche, l'entrée, le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenues libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants. Ces dernières peuvent être garées dans le local prévu à ces fins.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les toitures, parties communes, restent inaccessibles sauf en cas de réparations ou d'entretien.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs, sur les paliers et dans la cour, aucun travail de ménage, tels que : tels que brossage de tapis, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

f) Ascenseurs

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la majorité des voix ; cette assemblée pourra également établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

g) Ramonage des cheminées

Le syndic devra faire ramoner la conduite de la cheminée de l'installation du chauffage central toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Il devra en justifier à l'assemblée générale.

h) Location

Le copropriétaire peut 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 par écrit.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de

famille, et à se conformer aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer les locaux qui leur sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Les baux contiendront une clause selon laquelle le locataire renonce, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code civil pour tout dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

Les propriétaires sont tenus d'informer sans délai le syndic de tout droit d'occupation (personnel ou réel) qu'ils auraient concédé à des tiers sur leur lot privatif.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

i) Caves

Les caves rattachées aux appartements, ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

j) Animaux domestiques

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux, qu'à titre de tolérance ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement de dommages et intérêts à déterminer par l'assemblée à partir de la signification de la décision de l'assemblée dont le montant

sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une éventuelle décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

k) Exécution de travaux à certaines parties privatives

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois quarts des voix, 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.

l) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Article 5 – Interdictions - Consignes

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides et en toute hypothèse conformes aux normes en vigueur.

Article 6 – Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Chaque copropriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il est propriétaire, avec les appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

CHAPITRE III – TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 – Généralités

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

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

Article 8 – Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- Réparations et travaux urgents ;
- Réparations et travaux non urgents.

Article 9 - Réparations et travaux urgents

Pour les réparations et travaux présentant un caractère d'absolue urgence, (telles que par exemple conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières, etc.), le syndic a plein pouvoir pour faire exécuter les réparations et travaux sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 10 – Réparations et travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un ou plusieurs copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche mais dans le respect des conditions prévues à l'article 577-6§3 et §4. Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

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.

Tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Article 11 – Accès – Modalités d'exécution des travaux

Les copropriétaires ou occupants devront donner accès par leur appartement et leur cave ou par les garages, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou garage à un mandataire habitant la Région bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Article 12 – Nettoyage - Concierge

Il est établi un concierge dans l'immeuble.

La rémunération du concierge sera fixée par l'assemblée générale des copropriétaires en accord avec les lois en vigueur.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage et notamment :

- tenir en parfait état de propreté les lieux communs, trottoirs et cours de l'immeuble ;
- évacuer les ordures ménagères de l'immeuble ;
- surveiller et entretenir les installations de chauffage central de l'immeuble ;
- surveiller l'utilisation et le fonctionnement des ascenseurs dans l'immeuble ;
- en général faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Les primes d'assurance, les rémunérations et autres charges provenant de la conciergerie seront à charge des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE IV– CHARGES COMMUNES

Article 13 – Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

1) Répartition des charges

Les charges sont divisées en :

A) **Charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes fixées, en principe, en fonction de la valeur de leur lot privatif et déterminées à l'acte de base qui précède.

B) **Charges communes particulières ou spécifiques** qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou d'un service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Chacun des propriétaires devra contribuer proportionnellement à sa part dans les parties communes telle que fixée à l'acte de base, aux dépenses de conservation, d'entretien et de réparations, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes et aux autres charges nées des besoins communs, sauf les exceptions prévues ci-après.

Tout copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient, sous réserve de ce qui est dit concernant les ascenseurs, même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.

3) Composition des charges communes générales

Telles sont notamment : les dépenses de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, la consommation d'eau relevée au compteur commun, les émoluments du syndic, les frais de bureau, etc., les frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, les frais

d'entretien.

Les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs, les frais de consommation de courant de ceux-ci sont également considérés comme charges communes. Toutefois, l'ensemble des frais relatifs aux ascenseurs sera réparti exclusivement entre les appartements des étages et les garages. En conséquence, les appartements du rez-de-chaussée ne seront pas tenus de participer à ces dites charges

4) Composition des charges communes particulières

Les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs, les frais de consommation de courant de ceux-ci sont également considérés comme des charges communes particulière de sorte que l'ensemble des frais relatifs aux ascenseurs sera réparti exclusivement entre les appartements des étages et les garages. En conséquence, les appartements du rez-de-chaussée ne seront pas tenus de participer à ces dites charges.

Article 14 –Eau – Gaz – Electricité – Consommations individuelles

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier .

Article 15 – Chauffage central

La participation des propriétaires ou occupants aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires ou occupants des locaux munis de dispositifs de chauffage tels que ces dispositifs existeront au moment de l'achèvement de l'immeuble ou ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires devront contribuer, suivant leurs quotités dans les parties communes, à la constitution d'une provision pour faire face aux frais de chauffage. Cette participation sera obligatoire pour le copropriétaire même s'il est absent pendant une partie de la période de chauffe.

Le relevé des compteurs de chaleur se fera annuellement à la fin de la période de chauffe, le compte individuel sera établi d'après les indices et la différence entre la provision constituée et la dépense réelle sera réclamée ou restituée.

Article 16 – taxes

Les copropriétaires et leurs ayants - droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 17 - Impôts

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

Article 18 – Charges dues au fait d'un copropriétaire

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

Article 19 – Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 20 – Responsabilité civile

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

Une assurance devra être contractée pour couvrir la responsabilité de l'immeuble.

Article 21 – Modification de la répartition des charges

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

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

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

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

Article 22 – Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant

qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire 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 dont question ci - après ;

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

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée 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 .

b) Obligations du notaire

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la

demande, le notaire avise les parties de la carence de celui - ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°. 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.

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 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.

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 gérance.

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 pose d'une nouvelle chape de toiture.

d) Décomptes

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

e) Arriérés des charges

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 pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23 – 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 quatre mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant initial de cette provision est fixé par le syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Article 24 – Fonds de réserve

L'assemblée générale fixera les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires.

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

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

Article 25 – Paiement des charges communes

1. Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de l'association des copropriétaires sont payables au plus tard dans les 15 jours suivant l'envoi du décompte ou de la demande de provision. Passé ce délai, un rappel de paiement est adressé au copropriétaire-débiteur. En cas de non-paiement dans les 15 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un rappel par recommandé, donnant au copropriétaire-débiteur un dernier délai de 15 jours pour effectuer son paiement. Passé ce dernier délai, faute de paiement intégral, une lettre de mise en demeure par huissier peut être envoyée au débiteur ; trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée ou de la mise en demeure par huissier de justice, le dossier est transmis à un avocat pour recouvrement judiciaire.

2. Toute somme non payée à l'échéance des 15 jours suivant l'envoi du rappel ordinaire visé au point 1, est de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12% l'an ou au taux qui viendrait à être fixé en remplacement par l'Assemblée générale, jusqu'au paiement complet, sans préjudice du remboursement par le copropriétaire-débiteur des frais de rappel, de recommandé et

de mise en demeure. A défaut de paiement à l'échéance prévue suite à un rappel recommandé, la copropriété appliquera, de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de retard forfaitaire irréductible équivalente à 15% du montant impayé ou au taux à fixer par l'Assemblée générale, avec un minimum tel que fixé par l'Assemblée générale, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

3. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve à l'exception des frais du syndic qui lui seront versés directement.

4. Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Clause de solidarité optionnelle

Pour le cas où un lot appartient à plusieurs propriétaires en indivision ou pour le cas où la propriété de ce lot est démembrée entre usufruit et nue-propriété, le syndic sera en droit de réclamer la totalité des charges relatives à ce lot auprès de chacun des propriétaires et/ou usufruitiers, lesquels seront ainsi tenus solidairement et indivisiblement des charges de copropriété de toute nature relatives à ce lot.

Article 26 – Recouvrement des charges communes

En vue du recouvrement de sommes impayées, le syndic est dûment autorisé par l'Association des copropriétaires à :

a) assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire de son choix les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession ou délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers l'Association des copropriétaires . Le locataire ou l'occupant ne peut 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, en proportion de leurs quotes- parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision afin d'assurer la bonne marche des services communs et la bonne administration de l'immeuble.

Article 27 – Comptes annuels

Le syndic tiendra les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée selon le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi. La comptabilité doit notamment refléter 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.

Le syndic préparera le budget prévisionnel pour faire face aux

dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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

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

Le syndic présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

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

CHAPITRE V – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES – MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A. Association des copropriétaires

Article 28 – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée Association des Copropriétaires de la Résidence Sunhill, avenue Général de Longueville, 10 à Woluwe-St-Pierre, 1150 Bruxelles.

Elle porte le numéro d'entreprise 0850.133.140

Elle a son siège à Woluwe-St-Pierre, 1150 Bruxelles.

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

Sous réserve de dispositions légales contraires, 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.

Article 29 – De la personnalité juridique – Composition

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

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

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 copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 30 – Dissolution – Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit 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 peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1^{er}, 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.

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

L'acte de clôture de la liquidation 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 à compter de cette transcription ;

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.

Article 31 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien.

Article 32 – Objet

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

Article 33 – Solidarité divisée des copropriétaires

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

Copropriétaire demandeur dans le cadre d'une procédure judiciaire

Si la demande d'un copropriétaire l'opposant à l'association des copropriétaires est déclarée fondée par le juge, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande 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, al. 4 du Code judiciaire. Le juge décidera donc dans quelle mesure le copropriétaire concerné, qui obtient partiellement gain de cause, devra participer dans les honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Copropriétaire défendeur dans le cadre d'une procédure judiciaire

Lorsqu'un copropriétaire est défendeur dans une action engagée contre lui par l'association des copropriétaires et que les prétentions de cette dernière sont déclarées totalement infondées par le juge, il est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Par contre, 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 34 – Actions en justice

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

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

B. L'Assemblée générale des copropriétaires

Article 35 – Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- La nomination et la révocation du syndic.

- La nomination d'un syndic provisoire.
- L'approbation des comptes de gestion.
- La vote du budget des recettes et dépenses relatif aux choses communes.
- La dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 36 – Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, 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.

Article 37 – Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales.

La procuration écrite désigne nommément le mandataire et porte la date de l'assemblée générale à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle indiquera si elle est générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 38 – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient chaque premier mardi ouvrable du mois de décembre sauf imprévu, à l'endroit indiqué dans les convocations.

Article 39 – Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il doit, en outre, convoquer une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête **d'un ou de plusieurs copropriétaires** qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

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

b) Délais, mode et adresse de convocation

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours au moins et quinze jours francs au plus avant la date de l'assemblée.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

c) Consultation

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

Article 40 - Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée .
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, le cas échéant, 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.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une

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

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.

Les documents qui seront examinés en Assemblée devront être soumis aux copropriétaires au moins trois jours ouvrables avant l'Assemblée Générale.

Article 41 – Constitution de l'assemblée/Force contraignante des délibérations et décisions

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.

Article 42 – Présidence – Bureau – Liste de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et ses assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577 - 6, §10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Le bureau tiendra une liste de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les copropriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire. La feuille de présence est certifiée conforme par le président, les assesseurs et le secrétaire .

Article 43 – Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic a le droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

b) Quorum de présence

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois quarts** des voix présentes ou représentées :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

c) dans toute copropriété de moins de 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 .

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° ;

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 de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577 - 3, alinéa 4, du Code civil ;

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

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.

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

- sur les décisions qui peuvent être prises par écrit (Article 577- 6§11, voir infra).

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, la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

d) Précisions pratiques

L'exigence de l'**unanimité** doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires et non pas de l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale.

La règle de la **majorité absolue** implique que la proposition emporte l'adhésion de copropriétaires disposant ensemble de plus de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés (50% des voix plus une) au moment du vote.

L'exigence d'une **majorité spéciale** doit s'entendre de la majorité spéciale requise des membres présents ou représentés à l'assemblée générale au moment du vote.

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

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

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

e) Vote par écrit

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

en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux – Consultation

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577 - 6 dans un registre déposé au siège social 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, le cas échéant. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès - verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Le registre des décisions peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Il pourra en être pris copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde. Il en sera de même des autres archives de l'immeuble.

Article 44 – Actions en justice

a) Par association des copropriétaires

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

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

Le syndic 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 des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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.

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 se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

L'article 577 - 9§8 et §9 du Code civil s'applique, voir supra Article 33 .

c) Par un occupant

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 telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577 - 10 §4 du Code civil.

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

Article 45 – Opposabilité - Information

Toutes les décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles 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 décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

CHAPITRE VI – NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 46 – Nomination – Durée du mandat - Renouvellement

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut,

par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Article 47 – Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, 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.

Article 48 – Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 49 – Révocation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Article 50 – Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être

intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; 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. Sous réserve de dispositions légales contraires, 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 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 peut se faire par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

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

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, 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 établi par le Roi. La comptabilité reflète notamment 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 ces budgets ;

17° de tenir les assemblées générales conformément à l'article 577-6§2§3 et §4 du Code civil ;

18° de rédiger le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale, de les consigner dans le registre prévu à cet effet et de les transmettre aux copropriétaires et aux autres syndics, le cas échéant, dans les trente jours suivant l'assemblée générale ;

19° de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit ;

20° d'informer sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale de toute action judiciaire relative à la copropriété ;

21° de communiquer les décisions d'assemblée générale et les dispositions du règlement d'ordre intérieur aux titulaires de

droits réels ou personnels dans les conditions déterminées à l'article 577-10§ 4 du Code civil ;

22° de communiquer, dans le délai imparti, les documents et informations requis en vertu de l'article 577-11§1 et §2 ;

23° en cas de transmission de la propriété d'un lot, d'établir les décomptes entre vendeur et acquéreur ;

24° en cas d'arriérés de charges, de prendre toutes mesures conservatoires utiles, conformément à l'article 577-11/1 du Code civil ;

25° de fournir les traductions visées à l'article 577-11/2 du Code civil ;

26° de se conformer à l'article 19 de la loi du 2 juin 2010 (disposition visant notamment la mise en concordance des statuts), telle que modifiée par la loi du 17 août 2013.

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

C'est ainsi, notamment, qu'il veille au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, à fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef, et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée générale.

Ses missions seront précisées dans son contrat.

Article 51 – Rémunération

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

Article 52 – Démission – Fin de sa mission

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.

Cette démission doit être actée par l'assemblée générale afin qu'elle puisse faire choix d'un nouveau syndic. A cet effet, le syndic démissionnaire convoquera une assemblée générale après avoir notifié sa démission au conseil de copropriété, si l'assemblée générale lui a donné cette compétence conformément à l'article 577-8/1, ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

La clôture des comptes sera effectuée au plus tard le jour auquel se termine la mission du syndic.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis, subsisteront jusqu'à leur terme . Les contrats souscrits après ceux- ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement . Ils engageront sa responsabilité .

CHAPITRE VII – CONSEIL DE COPROPRIETE ET COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 53 – Conseil de copropriété

Un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Celui-ci sera exclusivement composé de

copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil de copropriété comptera au moins trois membres. Ceux-ci désigneront le Président et le Secrétaire du conseil de copropriété. Le syndic assurera le conseil de copropriété de sa collaboration pleine et entière.

Le conseil de copropriété aura pour mission :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 (commissaire aux comptes voir *infra*).

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

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 54 – Commissaire aux comptes

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic conformément à l'Article 27, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE VIII - ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Article 55 – Généralités

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, les dégâts des eaux et autres risques habituels connexes, le tout aux conditions et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue.

Toutefois, en vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre

eux à leurs droits éventuels d'exercice d'un recours pour communication d'incendie, né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens s'y trouvant.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter la dite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, à charges des copropriétaires dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 56 - Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic, aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur

Les propriétaires des garages et des locaux à usage professionnel du rez-de-chaussée ne seront pas tenus de participer aux primes relatives à l'assurance contre les risques pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

3° - Assurance du personnel salarié

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes et des membres du conseil de copropriété

L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel, et le cas échéant en faveur des membres du conseil de copropriété.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 57 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

2. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la

majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 58 - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

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

Article 59 - Responsabilité des occupants – Mobilier – Risques locatifs

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne.

Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 60 - Sinistres - Encaissements

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires, leur attribués par les lois en la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 61 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

2. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

3. Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de décision de (i) reconstruction après destruction partielle ou (ii) cession de l'immeuble en bloc ;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de décision de (i) reconstruction après destruction totale ou (ii) dissolution de l'association des copropriétaires.

Article 62 – Utilisation des indemnités

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, si elle a été décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction si elle a été décidée à l'unanimité.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêt au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble après destruction partielle, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits et dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de

désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus, par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors 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 quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE IX - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 63 - Définition

Il pourra, en outre, être arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun.

Le règlement d'ordre intérieur peut être établi sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur est établi à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

Conformément à l'article 577-10, §2 du Code civil, le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 64 - Modification

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des majorités spécifiques prévues par la loi.

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

Article 65 - Opposabilité

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

Elles 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 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 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 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.

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GENERALES

Article 66 - Renvoi au Code civil

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

Article 67 - Langues

L'assemblée générale 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, et la tenue des documents de la copropriété.

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

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-11/2 du même Code, ne s'applique qu'aux documents rédigés après le 1^{er} septembre 2010, date de l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010.

Article 68 – Election de domicile

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

Article 69 - Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à laquelle doit être soumis le litige aux fins de parvenir à une conciliation amiable.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale dans le cadre de laquelle une seconde tentative de conciliation sera tentée.

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

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera

porté devant l'assemblée générale, dans le cadre de laquelle une tentative de conciliation sera tentée.

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

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

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais du présent acte sont pris en charge par la comparante.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation.

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte suffisamment à l'avance pour l'examiner utilement.

Certificat d'identité

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national.

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.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement

des autres dispositions, le comparant a signé avec nous,
notaire.

Suivent les signatures.

POUR EXPEDITION CONFORME