

Commune d'Anderlecht
Avenue Gounod 11
8ème Division - Section H - Parcelle n° 476D3
Echelle : 1/150

DOSSIER N° 9468 - N° REFERENCE : ...

Dressé par :

Mehdi EL FIZAOUI
 Géomètre-Expert

Légalement admis et assenti par le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles. Inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le n° GPO 217/539, attaché et faisant fonction de commis au siège de la société GEOMETRIS dont les bureaux sont situés Boulevard du Nouveau de Ligne 33 à 1000 Bruxelles, le 5 août 2024.

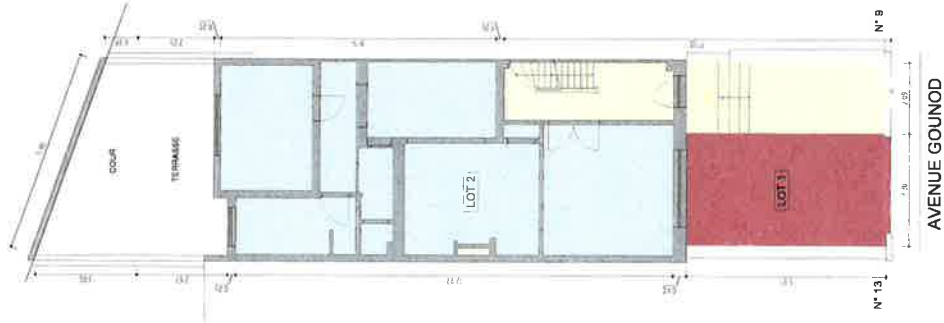
Parties communes

Parties privatives

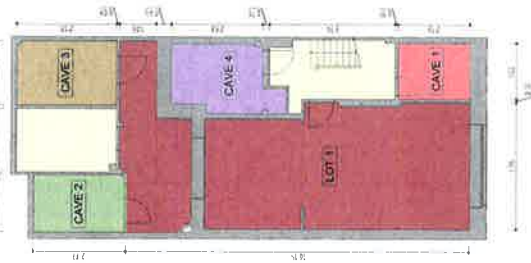
Parties communes à usage privatif et exclusif



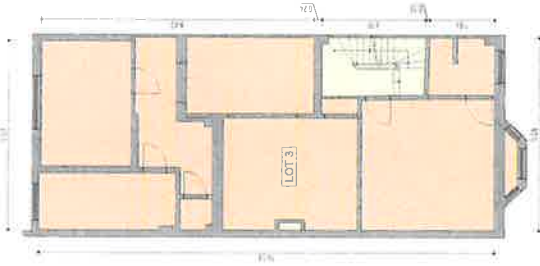
REZ-DE-CHAUSSEE



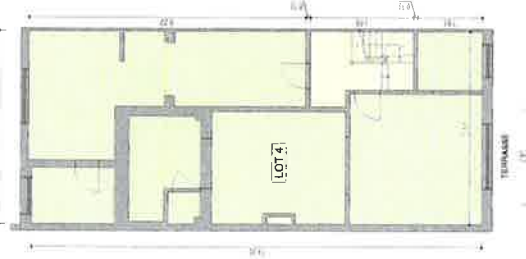
SOUS-SOL



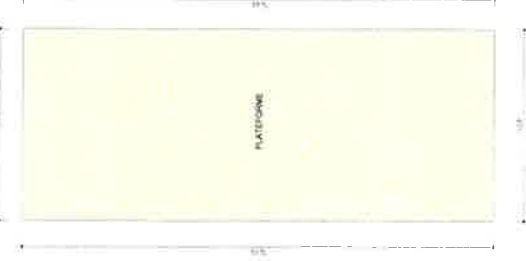
1E ETAGE



2E ETAGE



TOITURE



Les surfaces des parties privatives (teintes rose foncé, beige, bleu foncé, rose clair, mauve, vert clair, vert foncé, orangée, vert turquoise, brun, bleu clair et vieux rose) qui sont reprises au tableau des quotes-parts en millimètres, ont été calculées suivant les usages ; il s'agit des surfaces correspondantes aux zones terminées du plan.
 En ce qui concerne les éléments de ces zones qui sont communs (murs mitoyens, etc...), il y a lieu de se référer à l'acte de base.

Ce plan a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Mesures & Evaluations sous le numéro de référence ...

L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur.

NOTE TECHNIQUE ET DESCRIPTIVE POUR ACTE DE BASE

L'an deux mille vingt-quatre, le 5 août.

Je soussigné,

Mehdi EL FIZAOUI, Géomètre-Expert, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Bruxelles, inscrit au Conseil fédéral des Géomètres-Experts sous le numéro GEO 2021/1539, attaché et faisant élection de domicile au siège de la société GEOMETRIS dont les bureaux sont situés Boulevard du Neuvième de Ligne 35 à 1000 Bruxelles.

Agissant à la requête de :

**ZENHOMES SRL
Avenue Louise 367
1050 Bruxelles**

Déclare avoir procédé à la détermination des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives d'un immeuble sis à :

**ANDERLECHT
AVENUE GOUNOD 11**

* * *

A. Caractéristiques du bien

Immeuble cadastré sous la commune d'Anderlecht – 8^{ème} Division – Section H - Parcelle n° 476D3.

L'immeuble existant est composé d'un sous-sol, un rez-de-chaussée, 2 étages et une toiture plate.

B. Plan de division

L'expert a établi ses plans et rapport sur base d'un relevé complet du bâtiment.

C. Division

La présente division a été effectuée en 8 lots privatifs avec parties communes dont les descriptions suivent.

Le plan annexé au présent rapport a été enregistré dans la base de données des plans de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale - Mesures & Evaluations sous le numéro de référence

D. Description des parties privatives

Les parties privatives, telles que reprises au plan sous diverses teintes, sont constituées de 8 lots :

- Cave 1 (figurant sous teinte saumon au plan) comprenant :
 - Une cave ;
- Cave 2 (figurant sous teinte vert kaki au plan) comprenant :
 - Une cave ;
- Cave 3 (figurant sous teinte brun clair au plan) comprenant :
 - Une cave ;
- Cave 4 (figurant sous teinte mauve au plan) comprenant :
 - Une cave ;
- Lot 1 (figurant sous teinte bordeaux au plan) comprenant :
 - Un garage et un emplacement de parking extérieur ;
- Lot 2 (figurant sous teinte bleu au plan) comprenant :
 - Un logement ;
- Lot 3 (figurant sous teinte orange au plan) comprenant :
 - Un logement ;
- Lot 4 (figurant sous teinte vert clair au plan) comprenant :
 - Un logement ;

- de manière générale : le plancher, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis de fenêtres, les portes palières, toutes canalisations intérieures des parties privées, les installations sanitaires particulières; les conduits de cheminée pour autant que ces conduits soient à l'usage exclusif de l'appartement dont ils dépendent; les installations de chauffage central/individuel et la distribution d'eau chaude individuels des entités privatives; l'installation des ouvre-portes et parlophones se trouvant à l'intérieur des parties privatives; tout ce qui se trouve à l'intérieur des locaux privatifs et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

E. Description des parties communes

Les parties communes sont reprises aux plans sous teintes jaune et grise et comprennent :

- Au sous-sol : la cage d'escalier et un local comprenant la citerne à mazout ;
- Au rez-de-chaussée : la cage d'escalier et la zone de recul ;
- Au 1^{er} étage : la cage d'escalier ;
- Au 2^{ème} étage : la cage d'escalier ;
- En toiture : la toiture plate.

- de manière générale : le terrain, les éléments de construction tels que les fondations, le gros œuvre, les toitures et leur recouvrement, les corniches, les gouttières, les descentes d'eau de pluie, les égouts, les canalisations de décharge des eaux usées à l'exception des parties privatives, les canalisations d'eau et d'électricité desservant uniquement les parties communes de l'immeuble, les installations éventuelles de chauffage central commun à l'ensemble de l'immeuble à l'exception des tuyauteries et des radiateurs desservant uniquement les parties privatives, la mitoyenneté, les murs pignons et murs de clôture, ainsi que d'une manière générale tout ce qui n'est pas à usage privatif et exclusif d'une des parties privatives.

F. Description des parties communes à usage privatif

La cour et les terrasses sont à l'usage privatif et exclusif du lot auquel elles sont rattachées et telles que représentées aux plans.

Les propriétaires ou occupants de ces lots ont la charge de l'entretien courant. Les autres réparations restent à charge de la copropriété.

G. Servitudes

- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
- Une servitude de passage est établie sur le fond des divers lots pour permettre l'accès aux conduits de cheminée ;
- Une servitude de passage est établie sur le fond du lot 1 permettant l'accès aux caves 2 et 3 ainsi qu'au local citerne et à la chaudière.

H. Répartition des quotes-parts dans les parties communes

Le présent rapport fait référence à la loi sur la copropriété du 30/06/1994 modifiée le 02/06/2010 et le 15/05/2012.

La législation exige que les quotes-parts soient déterminées sur base du critère de la valeur. Nous partons du principe que la valeur dont il est question est une valeur relative entre les différents lots, elle-même fonction de divers critères tels que :

- la surface nette :

La surface nette considérée dans le présent rapport est la surface intra-muros (SIM) définie dans le code de mesurage des surfaces applicable aux immeubles bâtis édité par l'OBGE (Ordre Belge des Géomètres-Experts). Elle est constituée par l'ensemble des surfaces intérieures dont les utilisateurs ont la jouissance directe ou indirecte, en excluant tous les éléments de construction.

La limite entre les parties communes et privatives est fixée à l'axe des parois qui les séparent.

- l'affectation :

L'affectation est l'usage auquel est destiné un lot.

Le coefficient appliqué sur base de ce critère est généralement compris entre 0 et 1.

- la situation :

Le critère de situation doit être compris comme un critère de localisation d'un lot au sein de l'immeuble dans lequel il se situe, la localisation devant être déterminée en fonction de l'étage auquel se situe le lot ainsi que de son orientation.

Sur base du critère de localisation et en l'absence d'ascenseur, un coefficient a été appliqué en fonction de l'étage auquel est situé un lot. Ainsi, les parties d'immeuble ont été pondérées suivant divers coefficients compris entre 0,70 et 1,00.

Sur base du critère d'orientation, aucune distinction n'a été faite entre les différents lots.

I. Commentaires

- a. Les acquéreurs successifs seront subrogés aux droits et obligations des vendeurs ;
- b. Aucune recherche sur les limites juridiques mitoyennes n'a été effectuée ;
- c. L'expert émet une réserve quant à la limite entre les lots ; la limite indiquée sur les plans est présumée et n'engage en rien la responsabilité de l'expert ;
- d. L'expert n'a pas contrôlé l'affectation urbanistique autorisée du bien ni sa conformité aux réglementations en vigueur ;
- e. Les frais éventuels de raccordement ou placement des compteurs sont à charge équivalente de chaque lot impliqué.

J. Tableau des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives

Il a été décidé d'instaurer 1.000 quotes-parts pour l'ensemble de la copropriété.

	Etage	Descriptif	SIM (m ²)	Quotes-parts dans les parties communes (C.C. 577-4)	Numéro parcellaire
Cave 1	Sous-sol	Cave	3,54	2	
Cave 2	Sous-sol	Cave	4,67	3	
Cave 3	Sous-sol	Cave	5,65	3	
Cave 4	Sous-sol	Cave	5,62	3	
Lot 1	Sous-sol Rez-de-chaussée	Garage Emp. parking	36,80 19,86	117	
Lot 2	Rez-de-chaussée Rez-de-chaussée Rez-de-chaussée	Logement Terrasse Cour	59,35 13,41 11,21	289	
Lot 3	1 ^{er} étage	Logement	65,06	296	
Lot 4	2 ^{ème} étage 2 ^{ème} étage	Logement Terrasse	63,84 1,53	287	
		TOTAL	290,54	1000	

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent projet d'acte de base et de division, pour servir et valoir ce que de droit à la date que dessus.

Fait à Bruxelles, le 5 août 2024.

Mehdi EL FIZAOU
Géomètre-Expert





Service Public
Fédéral
FINANCES

DOCUMENTATION
PATRIMONIALE

SPF Finances - SERVICE PLAN BRABANT
Exp. - Avenue du Prince de Liège 133 - 5100 Namur

GEOMETRIS
Rue du Kriekenput, 71
1180 Uccle

Votre courrier du : 28.02.2025 | Nos références : MEOW-2025-DD-00354088 | Annexe : 1

Bruxelles, le 3 mars 2025

Demande identification préalable

Madame,
Monsieur,

Veillez trouver en annexe la réponse à votre demande d'identification préalable du 28.02.2025.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Administration Mesures & Évaluations
SERVICE PLAN BRABANT



Retrouvez des informations sur
FIN.BELGIUM.BE



Une question ? Appelez-nous
02 572 57 57



RÉSUMÉ PRECAD

DONNÉES GÉNÉRALES

Type de dossier : Acte de base

Numéro de plan : 21308/10385

Nos références : MEOW-2025-DD-00354088

PARCELLES SOURCES

ID parcelle	Div. Cad.	Situation	Nature	Statut
21308 H 476 D 3 P0000	ANDERLECHT 8 DIV	Avenue Gounod 11	MAISON	Cadastré

IDENTIFICATION PRÉALABLE

DATE DE DÉBUT : 28.11.2024

PARCELLES RÉSERVÉES

PARTIES COMMUNES

Nature	Quotités	ID parcelle
PART.COMM.GEN. BAT	1000	21308 H 476 X3 P0000

PARTIES PRIVATIVES

Dénomination : Cave 1

ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0001

Nature : CAVE #

Niveau : -1

Quotités générales : 2/1000

Dénomination : Cave 2

ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0002

Nature : CAVE #

Niveau : -1

Quotités générales : 3/1000

Dénomination : Cave 3

ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0003

Nature : CAVE #

Niveau : -1

Quotités générales : 3/1000

Dénomination : Cave 4

ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0004

Nature : CAVE #

Niveau : -1

Quotités générales : 3/1000

Dénomination : Lot 1 ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0005

Nature : GARAGE BOX # Niveau : -1,0

Quotités générales : 117/1000

Dénomination : Lot 2 ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0006

Nature : APPARTEMENT # Niveau : 0

Quotités générales : 289/1000

Dénomination : Lot 3 ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0007

Nature : APPARTEMENT # Niveau : +1

Quotités générales : 296/1000

Dénomination : Lot 4 ID parcelle : 21308 H 476 X3 P0008

Nature : APPARTEMENT # Niveau : +2

Quotités générales : 287/1000

Total des quotités générales : 1000/1000

Maarten Contreras

De: Permis Urbanisme / Stedenbouwkundige Vergunningen
<permisurbanisme@anderlecht.brussels>
Envoyé: lundi 8 décembre 2025 09:43
À: Jasmina levêque
Objet: RE: ADB Avenue Gounod 11 (Anderlecht) (D:252362|736)

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour,

Après examen des documents et des plans fournis, il s'avère que le principe de division proposé est conforme.

Cependant, nous souhaitons attirer votre attention sur les éléments suivants :

- Le bien présente actuellement des infractions urbanistiques, notamment :
 - Augmentation du nombre de logement (3 à 4) par l'aménagement de deux logements au 2^{ème} étage ;
 - Fermeture des deux terrasses arrière au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage ;
 - Fermeture de la cour centrale au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage ;
 - Construction d'une annexe arrière au sous-sol ;
 - Construction d'une terrasse arrière au rez-de-chaussée ;
 - Imperméabilisation totale du jardin arrière ;
 - Remplacement des menuiseries en façade avant (bois en PVC blanc)* ;
 - Aménagements intérieurs des logements repris sur les plans de division différent de ceux figurant dans les permis délivrés** ;
- La vente des lots comprenant les espaces de caves doit être restreinte aux propriétaires des unités de l'immeuble, avec au moins une cave attribuée par logement ;
- La zone de recul ne constitue pas un emplacement de stationnement mais un accès au garage ;
- La note technique jointe à la demande ne correspond pas aux plans de division ;

Il est essentiel que l'ensemble de ces éléments soient communiqués aux candidats acquéreurs afin qu'ils disposent de toutes les informations urbanistiques nécessaires.

Cordialement,

Ferhat ÇİFTÇİ

** L'immeuble étant situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), la mise en conformité des menuiseries en PVC en façade avant n'est pas envisageable. Dans ce cadre, seules des menuiseries en bois sont autorisées.*

*** Les actes et travaux de transformation intérieure ne sont dispensés de permis que s'ils respectent la réglementation en vigueur (Titre II du RRU), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce.*

De : Jasmina levêque <Jasmina.levèque@gerard-indekeu.be>

Envoyé : jeudi 13 novembre 2025 16:30

À : Ren. urbanistiques - Stedenb. inlichting (AC-Anderlecht)

Objet : ADB Avenue Gounod 11 (Anderlecht) (D:252362|736)

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je suis chargée de recevoir un acte de base pour le bien situé Avenue Gounod, 11, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale section H numéro 0476D3P0000 pour une superficie d'un are quarante-six centiares (1a 46ca).

Pourriez-vous me préciser quelle est l'affectation de ce bien ?

Le propriétaire envisage de diviser le bien conformément aux plans ci-annexés.

Pourriez-vous me confirmer par écrit le nombre de logement régulier dans ce bien ?

Pour votre parfaite information, je vous joins en annexe la matrice cadastrale, les renseignements urbanistiques ainsi que le rapport et plans de division établis par le géomètre.

Je vous remercie de réserver à la présente le bénéfice de l'urgence.

Si une telle demande est soumise au paiement préalable d'une redevance, je vous prie de bien vouloir me communiquer le plus rapidement possible le montant dû.

D'avance, je vous remercie pour votre collaboration et votre réponse rapide et je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Pour les Notaires,
Jasmina LEVEQUE**

Licenciée en Notariat

TEL 02/647.32.80

FAX 02/649.28.43

MAIL jasmina.leveque@gerard-indekeu.be

WEB <http://www.indekeu-cleenerwerckdecrayencour.be>



INDEKEU – de CRAYENCOUR
Avenue Louise 126 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel



Parking MERCELIS - BePARK : Rue Mercelis 91 1000 Buxelles - Mercelislaan 91 1000 Brussel

Merci d'appeler l'Etude quand vous êtes devant la porte du garage pour vous ouvrir à distance

Graag belt u het kantoor wanneer u voor de garagepoort staat om u van op afstand te openen

RPM Bruxelles - TVA : **0805.126.130**

BELFIUS (BE13 0682 1484 6539 - GKCCBEBB) - **CBC** (BE13 7360 3163 8939- KREDBEBB) - **BNP PARIBAS FORTIS**

(BE82 2100 0167 0068 - GEBABEBB) - **ING** (BE833100 6429 4215 - BBRUBEBB) - **KBC** (BE64 4279 1470 0152 - KREDBEBB)



Trouvez sur Notaire.be toutes les infos, la législation et les conseils appropriés à chaque moment clé de votre vie, ainsi que les modules de calcul et les offres immobilières.

Info, wetgeving en tips over sleutelmomenten in uw leven, rekenmodules en vastgoed aanbod vindt u op Notaris.be



 Go green, keep it on the screen

Permis urbanisme / Stedenbouwkundige Vergunningen



Administration communale d'Anderlecht
Gemeentebestuur Anderlecht

Rue de Veeweyde 100 / Veeweidestraat 100
1070 Bruxelles | 1070 Brussel

www.anderlecht.be

N'imprimez pas inutilement ! - Druk slechts af indien nodig

Ce message électronique reste informel et n'engage aucunement l'Administration communale. Seul un courrier signé par le Bourgmestre ou son délégué et contresigné par le Secrétaire communal ou son délégué est susceptible d'engager l'Administration communale.

Deze mail is informeel en is op geen enkele wijze bindend voor het gemeentebestuur. Alleen een brief ondertekend door de burgemeester of zijn afgevaardigde en medeondertekend door de gemeentesecretaris of zijn afgevaardigde kan bindend zijn voor het gemeentebestuur.

[Disclaimer](#)

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « GOUNOD 11 »

Ayant son siège à 1070 Anderlecht, avenue Gounod, 11

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le présent règlement d'ordre intérieur comprend notamment :

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

CHAPITRE I - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIETAIRES

SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 1. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise - Election de domicile

Cette association est dénommée " **GOUNOD 11** ".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à **1070 Anderlecht, avenue Gounod, 11**. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 2. - Personnalité juridique - Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 3. - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à *l'unanimité des voix de tous les copropriétaires* et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 4. - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 5. - Objet

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

Article 6. - Solidarité divisée des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 3.92, §6, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 7. - 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.

SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 8. - 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 statuts de copropriété, règlement d'ordre intérieur 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 commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

Article 9. - 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.

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal 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 10. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Article 11. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de **juin** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 12. - 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. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

les parties communes Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 §§ 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut 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.

d) Délais et modes d'envoi

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

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

e) Adresse de convocation

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

f) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, §7, alinéa 6, du Code civil.

g) Consultation

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

Frais

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

Article 13. - Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 3.87 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

La première assemblée sera convoquée, le cas échéant par le syndic désigné par le règlement de copropriété ou par le syndic désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt conformément à l'article 3.89 §1 du Code civil, dès que l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 14. - Constitution de l'assemblée

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

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

Article 15. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 16. - 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 mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, §7, du Code civil.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la *majorité des deux tiers* 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 des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° ;

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2°, du Code civil;

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4, du Code civil;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 de l'article 3.88 du Code civil.

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

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

- de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

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

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

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

CHAPITRE II – ASSEMBLEE PARTICULIERE

Article 17.- Statut et organisation

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportés par chacun.

Cette assemblée se réunit au moins un fois l'an durant la première quinzaine du mois de **juin** sur convocation du syndic.

Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

Pour le surplus, les règles énoncées ci-avant, pour l'assemblée générale des copropriétaires s'appliquent mutandis mutandis à cette assemblée particulière dont le mode convocation, les majorités, l'opposabilité des décisions...

Il est toutefois précisé que les votes émis lors de cette assemblée particulière sont provisoires, sauf si les travaux sont urgents. Les votes définitifs ne seront émis que lors de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de l'association des copropriétaires. Le président ou un autre membre de l'assemblée particulière exposera lors de cette assemblée générale les travaux envisagés afin notamment de permettre aux autres copropriétaires ne disposant pas du droit de vote pour ces travaux de vérifier que ceux-ci ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

CHAPITRE III - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 18. – Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.”; Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne, en outre, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

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

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

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

Article 19. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

Article 20. - 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 noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Article 21. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 22. - 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 conformément à l'article 3.86 § 3 du Code civil;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ainsi que, le cas échéant, le relevé de la mise à jour de toutes les dettes qui seraient couvertes par le privilège immobilier dont dispose l'association des copropriétaires ainsi que l'actualisation des informations dont question à l'article 3.94, § 1 du Code civil;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

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

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

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

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément

à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

17° d'adapter et de mettre à jour sans délai le règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée générale statuera à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés sur la délégation de pouvoir à consentir au syndic à l'effet de délivrer en cas de cession d'un lot, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Cette assemblée fixe le délai de cette délégation. Celle-ci est indéterminée, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

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

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

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

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

Article 23. - Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 24. - 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 notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE IV- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires. Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE V.- DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

Article 25. - Définition

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

Article 26. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 27. - Règlement de tous différends

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

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

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

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent à l'exclusion de l'arbitrage.

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

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

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

Article 28. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants :

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures, ou d'utiliser des écouteurs;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier les robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritrus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Tous jeux sont interdits dans tous les lieux communs, et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 29. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera ...
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 30. - Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants veilleront à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils veilleront aussi à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifieront l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils répareront les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et d'attendre les instructions et les secours.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est, par ailleurs, demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

*

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, à Bruxelles, le 16 janvier 2026.

