

COORDINATION DES STATUTS DE LA « RÉSIDENCE DU LAC »

TITRE I.- ACTE DE BASE

Cet exposé fait, la comparante déclare placer les immeubles susdécrits sous le régime de la copropriété forcée. Le présent acte crée les statuts de ces biens, constitués de l'acte de base comprenant la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privative, et du règlement de copropriété. La comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

A/ DIVISION DE L'IMMEUBLE – MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

La comparante déclare vouloir placer les immeubles sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que les immeubles seront divisés sur base des plans dont question ci-après :

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « espace de rangement », « garage » et qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/ dix millièmes (10.000/10.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée soit par l'appartement proprement dit avec un emplacement de parcage, soit par l'espace de rangement, soit par le garage ainsi qu'une quote-part dans les parties communes en état de copropriété forcée.

En conséquence, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, constitutive d'un ensemble indivisible, le lot privatif avec comme accessoire inséparable la quote-part ; lui afférente dans les parties communes.

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

Les acquéreurs de lots privatifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droit ou ayants cause à tous titres ultérieurs, seront tenus de se conformer de respecter en tous points les présentes actes de base et règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes les décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts du bien et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit et ayants cause.

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- 1) les différents plans dressés par Monsieur Eric LAMBLLOTTE, architecte à Theux, à savoir :
 - un plan figurant le sous-sol et les coupes AA et BB,
 - un plan figurant le rez-de-chaussée;
- 2) Le permis unique délivré par la Commune de Dison le vingt-quatre novembre deux mille trois autorisant l'aménagement au 47, rue des Meuniers à Dison d'un immeuble à appartements comportant deux citernes à mazout de cinq mille et trois mille litres ainsi qu'une chaudière à mazout de 440 Kn. Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé ; ils se complètent et forment un tout ; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des

autres.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs des statuts, du règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale.

Ces documents demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés « ne varietur » par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition des présentes à la conservation des Hypothèques.

La comparante a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ici-même reproduites.

B/ SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PERE DE FAMILLE

L'ensemble immobilier, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs, d'un état de choses qui constituera une servitude si ces lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un lot sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires – électricité – téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre ou entre les parties privatives et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.
- Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

C/ DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET REPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Les parties privatives de la résidence sont définies ci-dessous, leur description étant basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

I. **Quatre (4) appartements** numérotés quinze à dix-huit (15 à 18) inclus comprenant respectivement :

- **l'appartement numéro quinze (15)** d'une superficie de cent quarante-huit mètres carrés (148 m²) avec l'emplacement de parcage numéro quinze (15) dans le parking inférieur
- a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, un living-cuisine, un coin rangement , deux chambres à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit ;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les quatre cent soixante-six dix millièmes (466/10.000èmes)

indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro seize (16)** d'une superficie de cent trois mètres carrés soixantes décimètres carrés (103,60 m²) avec l'emplacement de parcage numéro seize (16) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une salle de bains, un living-cuisine , une chambre à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit ;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les trois cent vingt-sept dix millièmes (327/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro dix-sept (17)** d'une superficie de deux cent quarante-sept mètres carrés (247 m²) avec l'emplacement de parcage numéro dix-sept (17) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive: un hall, deux débarras, un living-cuisine, deux chambres à coucher, deux dressing, une salle de bains, un W.C., une buanderie, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent septante-sept dix millièmes (777/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro dix-huit (18)** d'une superficie de deux cent trois mètres carrés (203 m²) avec l'emplacement de parcage numéro dix-huit (18) dans le parking inférieur.
 - a) en propriété privative et exclusive : un living-cuisine, un débarras, deux chambres à coucher, une buanderie, une salle de bains, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les six cent trente-neuf dix millièmes (639 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble deux mille deux cent neuf/ dix millièmes: 2.209 /10.000

II. **Neuf (9) espaces de rangement** numérotés R1 à R9 inclus, comprenant respectivement :

- **l'espace de rangement R1 :**
 - a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les trois/ dix millièmes (3 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'espace de rangement R2:**
 - a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les huit/ dix millièmes (8/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'espace de rangement R3 :**
 - a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'espace de rangement R4 :**
 - a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
 - c) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'espace de rangement R5:**

- d) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- e) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R6 :**

- a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- b) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R7 :**

- a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- f) en copropriété forcée et accessoire : les dix-sept / dix millièmes (17 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R8 :**

- a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- b) en copropriété forcée et accessoire : les six/ dix millièmes (6 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'espace de rangement R9 :**

- a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- b) en copropriété forcée et accessoire : les dix / dix millièmes (10 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

III. **Une cave** dénommée "CAVE " au plan susvanté et comprenant :

- a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- b) en copropriété forcée et accessoire : les cent vingt-trois/dix millièmes (123/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble cent nonante-un/ dix millièmes : 191/10.000

IV. **Un garage** comprenant :

- a) en propriété privative exclusive : le local proprement dit avec sa porte
- b) en copropriété forcée et accessoire : les trente-cinq / dix millièmes (35 /10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Quatorze (14) appartements numérotés un à quatorze (1 à 14) inclus et comprenant respectivement :

- **l'appartement numéro un (1)** d'une superficie de deux cent un mètres carrés (201 m²) avec l'emplacement de parage numéro un (1) dans le parking supérieur

- a) en propriété privative et exclusive : un hall, un débarras, un W.C., un bureau, une salle de bains, deux chambres à coucher, un living-cuisine, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parage proprement dit ;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les six cent trente-trois dix millièmes (633/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro deux (2)** d'une superficie de septante-trois mètres carrés (73 m²) avec l'emplacement de parage numéro deux dans le parking supérieur

- a) en propriété privative et exclusive : un living-cuisine, une chambre à coucher, un W.C., une salle de bains, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parage proprement dit;
- b) en copropriété forcée et accessoire : les deux cent trente dix millièmes (230/10.000èmes) indivis

des parties communes dont le terrain.

- **l'appartement numéro trois (3)** d'une superficie de cent vingt-cinq mètres carrés (125 m²) avec l'emplacement de parcage numéro trois (3) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle à manger, un salon, deux chambres à coucher, une cuisine, une salle de bains, un W.C. et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les trois cent nonante-quatre dix millièmes (394/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro quatre (4)** d'une superficie de deux cent vingt-quatre mètres carrés (224 m²) avec l'emplacement de parcage numéro quatre (4) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall de jour, un salon, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, deux salles de bains, un hall de nuit, trois chambres à coucher et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent cinq dix millièmes (705/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro cinq (5)** d'une superficie de cent nonante-cinq mètres carrés (195 m²) avec l'emplacement de parcage numéro cinq (5) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive: un hall de nuit, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, un débarras, une salle de bains, un W.C., une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les six cent quatorze dix millièmes (614/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro six (6)** d'une superficie de cent quatre-vingt-trois mètres carrés (183 m²) avec l'emplacement de parcage numéro six (6) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, un débarras, une chambre à coucher, un living-cuisine et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les cinq cent septante-six dix millièmes (576/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro sept (7)** d'une superficie de cent quarante-deux mètres carrés (142 m²) avec l'emplacement de parcage numéro sept (7) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un living-cuisine, un hall de nuit, une salle de bains avec W.C., deux chambres à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les quatre cent quarante-sept dix millièmes (447/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro huit (8)** d'une superficie de nonante et un mètres carrés (91 m²) avec l'emplacement de parcage numéro huit (8) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : une cuisine, une salle de bains, un living, une chambre à coucher et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les deux cent quatre-vingt-six dix millièmes (286/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro neuf (9)** d'une superficie de cent soixante-deux mètres carrés (162 m²) avec l'emplacement de parcage numéro neuf (9) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, une buanderie, deux chambres à coucher, un living-cuisine, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;

- b) en copropriété forcée et accessoire : les cinq cent dix dix millièmes (510/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro dix (10)** d'une superficie de deux cent nonante-trois mètres carrés (293 m²) avec l'emplacement de parcage numéro dix (10) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une buanderie, une salle de bains, une cuisine, un living, deux chambres à coucher, une aire de toiture à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les neuf cent vingt-deux dix millièmes (922/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro onze (11)** d'une superficie de cent trente-six mètres carrés (136 m²) avec l'emplacement de parcage numéro onze (11) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, un salon, une chambre à coucher, une cuisine, un living, une buanderie et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les quatre cent vingt-huit dix millièmes (428/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro douze (12)** d'une superficie de deux cent trente-neuf mètres carrés (239 m²) avec l'emplacement de parcage numéro douze (12) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, un living-cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un W.C., une aire de toiture à usage de terrasse, un débarras et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent cinquante-deux dix millièmes (752/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro treize (13)** d'une superficie de deux cent vingt-trois mètres carrés (223 m²) avec l'emplacement de parcage numéro treize (13) dans le parking supérieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains, une buanderie, un W.C., un living-cuisine, deux chambres à coucher, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les sept cent deux dix millièmes (702/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.
- **l'appartement numéro quatorze (14)** d'une superficie de cent seize mètres carrés (116 m²) avec l'emplacement de parcage numéro quatorze (14) dans le parking inférieur
 - a) en propriété privative et exclusive : un living, une salle de bains, une cuisine, une chambre à coucher avec dressing, une aire de jardin à usage de terrasse et l'emplacement de parcage proprement dit;
 - b) en copropriété forcée et accessoire : les trois cent soixante-six dix millièmes (366/10.000èmes) indivis des parties communes dont le terrain.

Soit ensemble : sept mille cinq cent soixante-cinq dix millièmes :

7.565/10.000

TOTAL : dix mille/ dix millièmes

10.000/10.000

OBSERVATIONS

1) La comparante fait observer expressément que les propriétaires d'entités privatives comprenant une aire de jardin ou de toiture à usage de terrasse disposent de la faculté d'ériger à leurs frais sur cette aire une terrasse en dur moyennant octroi préalable des autorisations imposées par la législation urbanistique régionale et prise en charge des frais y afférents en ce compris les frais de l'architecte LAMBLLOTTE et de plan.

2) La comparante autorise les propriétaires des appartements onze et quatorze à déplacer la porte d'entrée de leur appartement comme indiqué au plan susvanté.

3) La comparante autorise également le propriétaire de l'appartement douze à percer une ouverture de façon à accéder à sa terrasse par l'intérieur de son appartement.

La comparante précise qu'elle n'a à ce jour introduit aucune demandes de permis d'urbanisme relatives à l'érection de ces terrasses , aux déplacements des portes d'entrée et au percement d'une ouverture sur la terrasse et qu'elle n'assume en conséquence aucune responsabilité quant à l'obtention ou non des autorisations requises.

Toutefois, dans un souci d'uniformité de la résidence, ces terrasses devront être recouvertes d'un revêtement en pavés de béton ton gris ou en bois ton naturel (pour les appartements numéros dix et douze, il s'agira obligatoirement d'un revêtement en bois ton naturel) et la hauteur des palissades en bois ne pourra excéder un mètre cinquante centimètres. Elles devront également être construites de telle façon qu'un accès soit possible à tout moment aux chambres de visite existantes ainsi qu'à la toiture.

TITRE II.- REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1: Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

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

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

Article 2: Définition du règlement d'ordre intérieur

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

Ces conditions doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe quatre du Code civil.

Article 3: Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4: Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties sont dénommées "Appartement", "Espace de rangement" ou "« garage » ou de manière générale "lot privatif".

Article 5: Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

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

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

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Toutefois :

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

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 6: Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles quatre et cinq.

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

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

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

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice, la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune sauf convention contraire.

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous l'édifice et sous le jardin.

3. Gros murs

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

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur: pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

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

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

7. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les cours et jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

8. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privés, sont privés; à l'extérieur ils sont communs.

9. Plafonds et planchers - Gros oeuvre

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

10. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privé.

11. Cheminées

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

12. Toit

Le toit est un élément commun à l'exception des parties de toiture sur les appartements quinze et dix-sept vendues à usage de terrasse respectivement aux propriétaires des appartements dix et douze qui sont privées à ces appartements. Les propriétaires des appartements dix et douze supporteront donc chacun les dégâts à la partie de toiture concernée et qui seraient dûs notamment aux terrasses qu'ils construiraient.

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

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

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien, à la réparation de la toiture, à l'installation de gaines d'aération avec sortie sur celui-ci et à la pose de coupoles.

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

13. Façades

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales.

Dès lors, les travaux de peinture sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

14. Fenêtres

Dans les entités privées, les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et vitres (en ce compris celles et ceux en toiture et dans les verrières), les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres sont des éléments privés. Par contre, les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et vitres (en ce compris celles et ceux en toiture et dans les verrières) dans les parties communes sont des éléments communs.

15. Escaliers

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les collées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

16. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots

privatifs, sont privatives, face intérieure et face extérieure.

17. Canalisations - Raccordements généraux

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

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

18. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et l'accès de manoeuvre du parking et des emplacements de parage, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, des communs en général est déclaré partie commune.

19. Locaux à usage commun

Sont également communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée et au sous-sol, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

20. Terrasses

Les terrasses avec leurs accessoires en ce compris l'étanchéité de celles-ci et leur revêtement sont privatifs. Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses de façon à permettre un écoulement normal.

21. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements ainsi que les jardins intérieurs (à l'exception de ceux se trouvant dans une entité privative) sont à usage commun. Toutefois, l'utilisation du « patio intérieur » est réservée aux propriétaires et/ou aux occupants des appartements 8, 10 et 11.

22. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti, étaient attribués à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien.

23. Parking

Les emplacements de parage, autres que ceux privatifs numérotés de 1 à 14, sont communs.

24. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes ainsi que la citerne à mazout l'alimentant sont des éléments communs. Il en est de même des canalisations et radiateurs dans les parties communes.

Les canalisations et les radiateurs dans un lot privatif sont à usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer ou de les supprimer.

25. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété.

26. Antennes

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

L'usage d'antennes paraboliques sur les terrasses privatives est interdit. Toutefois, le placement d'une antenne en toiture par lot privatif est autorisé pour autant que ces antennes ne soient pas visibles du sol.

Article 7: Situation juridique des parties communes de l'immeuble

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

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

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

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

Article 8: Définition des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes, et sont privatifs notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes, les deux côtés des portes palières donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis et vitres, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

Article 9: De la jouissance des parties privatives

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

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

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

Les propriétaires des lots privatifs et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement les volets éventuels.

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution des travaux ménagers, les livraisons

de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par l'assemblée générale, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accident et inconvénients qui en seraient la conséquence 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, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La radio-télédistribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 10: Des limites de la jouissance des parties privatives

Harmonie: Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

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

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

Espaces de rangement - Garage : Les espaces de rangement et le garage pourront être vendus à des propriétaires ou non de locaux dans l'immeuble; ils pourront être loués à des occupants ou non occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur espace de rangement par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, l'espace de rangement qui est sa propriété.

Article 11: Transformations

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des

voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

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

CHAPITRE III: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12: Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DU LAC ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Andrimont-DISON, rue des meuniers, 47. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0865239208.

Article 13: Personnalité juridique - Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à leur quote-part dans les parties communes.

Article 14: Dissolution - Liquidation

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 pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

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

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

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

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 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.

Article 15: Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 16: Objet

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

Article 17: Solidarité divisée des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article cinq cent septante-sept - neuf paragraphes trois et quatre du Code civil.

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

Article 18: Actions en justice

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

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

Article 19: Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire 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, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

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

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

§ 2. Composition

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

§ 3. Date et lieu de l'assemblée générale extraordinaire

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

§ 4. Convocation

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

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

b) Délais

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

§ 5. 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 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 peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. 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.

§ 6. Constitution de l'assemblée

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

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

§ 7. Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millième (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe sept applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

c) Majorité absolue

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

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 **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

§ 8. 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) 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.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et 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 pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

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

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.

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

§ 9. Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi 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.

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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

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

c) Par un occupant

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

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

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

§ 10. Opposabilité - Information

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

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

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du 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.

§ 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

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

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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.

II. Syndic

§1. Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête

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

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

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

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

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

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

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

§ 3. Publicité

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

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

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

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

§ 4. 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.

§ 5. 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 ;
- 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 ;
- 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 se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

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

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) 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 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant de 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 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.

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

C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement 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 et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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 ce dernier.

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.

§ 6. 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.

§ 7. 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, 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 (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE IV: REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20: Frais communs

I. Composition des charges

Sont considérées comme **charges communes** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

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

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien des jardins intérieurs et extérieurs considérés comme parties communes, du « patio intérieur », des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sols;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;

h) la réparation et le remplacement de la structure des verrières et de leurs vitrages

des parties communes ainsi que le nettoyage des vitrages des fenêtres et des porte-fenêtres - en ce compris ceux en toiture et dans les verrières – des parties communes.

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

II. Charges communes de fonctionnement

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les salaires du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage et de chauffage des parties communes, et caetera....

Article 21: Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de chauffage, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire sous réserve de qui est précisé pour les consommations individuelles de chauffage à l'article 47 des présents statuts.

Article 22: Impôts

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

Article 23: Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24 : Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 25: Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 26: 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 générales.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de 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.

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

Ces paiements 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.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 du Code civil).

Article 27: Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

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

b) Obligations du notaire

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-

ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

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° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

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 et de conciergerie.

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

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

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

d) Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la 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 de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

CHAPITRE V: TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28: Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 29: Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30: Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 31: Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédants ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

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

Article 32: Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

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

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

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

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et

tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VI: DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33: De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportés par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

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

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

Article 34: De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilé au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

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

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

"Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

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 de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

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

Article 35: Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosion, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes:

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quel que titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 36: - A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble - Jardin)

- B. Bris de glace et dégâts des eaux

- C. Personnel

- D. Assurance responsabilité civile du syndic

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison:

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à

la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées,, et caetera...) de l'un d'eux.

B. Dans le cadre des dispositions de l'article 33 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

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

Article 37: Obligation des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

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

Article 38: Cas de sinistre

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

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

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

Article 39: De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

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

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quand aux propriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnellement dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et 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 au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40: Des assurances particulières

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

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

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

Article 41: Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

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

l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

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

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

TITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42: Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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.

SECTION 1: CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 43 : Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil

- de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Article 44: Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 45: Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il souscrira un contrat d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes et notamment :

- des jardins communs (intérieurs et extérieurs) et du patio intérieur,
- du nettoyage des vitres des fenêtres et porte fenêtres des parties communes qui se réalisera obligatoirement entre neuf heures et dix-huit heures.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

Il veillera également à approvisionner en mazout la citerne commune alimentant la chaudière desservant tant les différentes entités privatives que les parties communes en chauffage.

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

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.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 46: Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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, administrations, et caetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des

administrations publiques.

Article 47: Comptabilité

A. Provision pour charges communes et pour le chauffage des entités privatives

L'assemblée générale statutaire décidera du montant d'un appel de fonds annuel à charge des propriétaires d'éléments privatifs, calculé :

- pour les charges communes, en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble,
- pour le chauffage des entités privatives, en fonction de la consommation individuelle de chaque propriétaire.

Le syndic se chargera de réclamer une provision mensuelle pour les charges communes et une provision mensuelle pour le chauffage des lots privatifs calculées sur base des frais de l'exercice précédent à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

La provision mensuelle de départ pour le chauffage des lots privatifs est dès à présent fixée à quarante (40) euros.

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

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

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer mensuellement le paiement au syndic des acomptes et/ou des décomptes tant des charges communes que des consommations de chauffage des entités privatives. Le propriétaire resté en défaut de paiement après un délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de trois euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à six euros par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

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

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de dix euros au premier rappel, de quinze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure ainsi qu'une somme forfaitaire de cent euros à titre de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes et des charges de chauffage échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes, laquelle doit rester intacte. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre deux mille trois, soit cent trente-huit points septante-six centièmes (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule:

$$\frac{\text{indemnité de base} \times \text{index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes et des charges de chauffage

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes et des charges de chauffage des privatifs :

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

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

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

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

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

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

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

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, 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, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS

Article 48: Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

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

Article 49: Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage. Jusqu'à la date de la première assemblée générale, l'entretien des jardins est confiée à la SPRL REBABO.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins devront rembourser à la copropriété les frais qui auront été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à l'ensemble de la totalité des jardins affectés en jouissance privative.

Toutefois, cette disposition ne sera pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

Article 50: Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, non compris les châssis et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les acquéreurs veulent mettre:

- 1) des rideaux aux fenêtres, ces derniers seront du type identiques à ceux déterminés par le syndic.
- 2) des persiennes, ces dernières seront de type et teinte identiques à ceux déterminés par le syndic.
- 3) des tentures, ces dernières seront identiques à celles déterminées par le syndic du côté extérieur.
- 4) des stores extérieurs pare-soleil, ceux-ci seront du même modèle que celui déterminé par le syndic et de teinte verte.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et terrasses ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR

Article 51: Service des eaux

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.
- 3) Le cas échéant, chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au Service des Eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

Article 52: Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parcage, devront être maintenues libres en tous

temps.

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

Dans les parties privatives, chaque propriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

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

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes manières sujettes à rupture sous la pression du gaz; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Il est également interdit aux occupants d'avoir des chiens, chats, oiseaux ou autres animaux. Le conseil de gérance pourra, à la simple majorité des voix, accorder des autorisations précaires étant de simples tolérances, toujours révocables par ledit conseil délibérant de la même manière, notamment si ces animaux étaient causes de troubles dans l'immeuble, par bruits ou odeurs ou autrement.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme de vingt-cinq euros (indexée suivant l'indice traditionnel des prix à la consommation) à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès aux emplacements de parcage.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de parcage est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

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

SECTION IV. MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 53: Mode d'occupation

a) Généralités

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 52, à propos de la présence d'animaux.

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'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.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les couloirs et halls d'entrée.

L'installation de la climatisation est autorisée. Sont également autorisés le placement de coupoles en toiture, les percements d'ouvertures destinées à ventiler les entités privatives ou à évacuer l'air notamment par des hottes électriques, séchoirs, ... pour autant que les travaux soient effectués dans les règles de l'art.

b) Transmission des obligations

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

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

c) Location

1. Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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

3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 19 paragraphe 10.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptible de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

Article 54. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

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

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom

de l'occupant et sa profession.

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

Article 55. Interdictions

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matière dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Aucun dépôt de matière inflammables n'est autorisé, sauf accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

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

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

Article 56. Espaces de rangement et garage

- La propriété et la jouissance des espaces de rangement et du garage sont réglés à l'article 10 des présents statuts de copropriété.

- Le propriétaire de l'emplacement de garage disposera de la faculté de percer dans cet emplacement une ouverture latérale.

- Les espaces de rangement numéros un à sept ne sont pas pourvus de compteurs électriques particuliers mais bien d'un compteur électrique général. Les consommations d'électricité se répartiront entre les propriétaires au prorata de leurs quotités indivises dans les parties communes.

- Les espaces de rangement numéros huit et neuf ne disposent pas d'installation électrique.

Article 57. Divers

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

SECTION V. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 58: Chauffage

Chaque appartement dispose de calorimètres afin de calculer la consommation individuelle en chauffage des occupants.

A défaut, la répartition des dépenses de consommation et la location de ces calorimètres entre les propriétaires sera faite par le syndic au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 59: Eau

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

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

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes.

Article 60: Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

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

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

SECTION VI. DIFFERENDS

Article 61: 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 qui doit être soumis le litige.

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

Si 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, en degré de conciliation.

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

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

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 62: Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

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

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

Article 63 : Renvoi au Code civil

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

Article 63 bis : Langues

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

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

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

Article 64: Table des matières

TITRE I: ACTE DE BASE	1
A/ Division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété forcée	1
B/ Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille	2
C/ Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes	2
Observations	6
 TITRE II: REGLEMENT DE COPROPRIETE	 7
 CHAPITRE I: EXPOSE GENERAL	 7
Article 1: Définition et portée	7
Article 2: Définition du règlement d'ordre intérieur	7
Article 3: Statuts de l'immeuble	7
 CHAPITRE II: PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES	 8
Article 4: Division de l'immeuble en parties communes et Privatives	8
Article 5: Mode de calcul de la quote-part de copropriété	8
Article 6: Parties communes	9
Article 7: Situation juridique des parties communes de l'immeuble	12
Article 8: Définition des parties privatives	12
Article 9: De la jouissance des parties privatives	12
Article 10: Des limites de la jouissance des parties privatives	13
Article 11: Transformations	14
 CHAPITRE III: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	 14
Article 12: Dénomination - Siège	14
Article 13: Personnalité juridique - Composition	14
Article 14: Dissolution - Liquidation	14
Article 15: Patrimoine de l'association des copropriétaires	15
Article 16: Objet	15
Article 17: Solidarité divisée des copropriétaires	15
Article 18: Actions en justice	15
Article 19: Organes de l'association des copropriétaires	15

CHAPITRE IV: REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES	24
Article 20: Frais communs	24
Article 21: Consommations individuelles	25
Article 22: Impôts	25
Article 23 : Responsabilité civile	25
Article 24: Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire	25
Article 25: Recettes au profit des parties communes	25
Article 26: Modification de la répartition des charges	26
Article 27: Cession d'un lot	26
CHAPITRE V: TRAVAUX ET REPARATIONS	28
Article 28: Généralités	28
Article 29: Genre de réparations et travaux	28
Article 30: Réparations urgentes	28
Article 31: Réparations ou travaux non urgents	28
Article 32: Servitudes relatives aux travaux	28
CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL	
ASSURANCES - RECONSTRUCTION	29
Article 33: De la responsabilité en générale	29
Article 34: De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	29
Article 35: Assurance	30
Article 36: A. De la responsabilité civile tiers (Immeuble-Jardin)	30
B. Bris de glace et dégâts des eaux	30
C. Personnel	31
D. Assurance responsabilité civile du syndic	31
Article 37: Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	31
Article 38: Cas de sinistre	31
Article 39: De l'utilisation des indemnités	31
Article 40: Des assurances particulières	32
Article 41: Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision	33
TITRE III: REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	33
Article 42: Portée - Modifications	33
SECTION I. CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC	34
Article 43: Conseil de propriété	34
Article 44: Nomination du syndic	34
Article 45: Attribution du syndic	34
Article 46: Mandat du syndic	35
Article 47: Comptabilité	35
SECTION II. ASPECTS EXTERIEURS	37
Article 48: Nettoyage	37
Article 49: Jardins	37
Article 50: Entretien et aspect	37
SECTION III. ORDRE INTERIEUR	38

Article 51: Service des eaux	38
Article 52: Aspect - Tranquillité	38
SECTION IV. MORALITE - TRANQUILLITE –	
DESTINATION DES LOCAUX	39
Article 53: Mode d'occupation	39
Article 54: Publicité	40
Article 55: Interdictions	40
Article 56: Espaces de rangement et garage	40
Article 57: Divers	41
SECTION V. REPARTITION DES FRAIS DE	
CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE	41
Article 58: Chauffage	41
Article 59: Eau	41
Article 60: Electricité	41
SECTION VII. DIFFERENDS	
Article 61: Règlement des différends	41
Article 62: Conservation et diffusion des documents	42
Article 63: Renvoi au Code civil	42
Article 63bis : Langues	42
Article 64: Table des matières	42