



7/02/2014

# ACP Résidence MARIE-JOSE F/G

Adaptation du règlement de copropriété

# **STATUTS**

## **Adaptation Règlement de copropriété**

**ACP "Résidence MARIE-JOSE F/G "**

**Siège social :**

**Etterbeek**

**Square Wiser 13 et 16**

**N° d'entreprise : 0850091271**

**STATUTS**  
**ACP « Résidence MARIE-JOSE F/G »**  
**Siège :**  
Etterbeek  
Square Wiser 13 et 16  
N° d'entreprise : 0850091271

**EXPOSE GENERAL ET RETROACTES**

Vu les statuts repris à l'acte du 30 mars 1957 de [REDACTED] Notaire de résidence à Ixelles, transcrits au bureau des hypothèques de Bruxelles, le 4 avril 1957, volume 7 fol.87 case 6, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Que la présente adaptation est effectuée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, **une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base et au règlement de copropriété. Il s'agit en l'occurrence d'une adaptation au règlement de copropriété.

Que la **société Regimo**, en sa qualité de Syndic de la Résidence «**Marie-José F/G** », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine [www.ejuris.be](http://www.ejuris.be), de l'adaptation des statuts de l'association des copropriétaires dénommée «**Résidence Marie-José F/G**», dont le siège social est situé Square Wiser 13 et 16 à Etterbeek.

**Qu'il est précisé à l'acte du 30 mars 1957**

**A comparu**



**Que la comparante a exposé :**

Qu'elle est propriétaire du bien suivant :

Commune d'Etterbeek :

Un immeuble en construction situé à front d'un square aboutissant à l'avenue d'Auderghem (immeuble côté 57G et 57F) présentant à front de ce square une façade perpendiculaire à l'avenue d'Auderghem de 21m27 et une façade parallèle à cette avenue de 5m25, ledit bien développe une superficie de 514,53m2.

Tenant vers le Nord audit square, vers l'Ouest à l'immeuble en copropriété sis avenue d'Auderghem 57h, vers le Sud et l'Est à la Sté Immobilière de la Résidence Marie-José, cadastré section A n° 423 L 4 partie.

**PLANS ANNEXES.**

Un plan décrivant les sous-sols.

Un plan décrivant le rez-de-chaussée.

Un plan décrivant l'étage type.

Un plan décrivant le neuvième étage.

Un plan décrivant le dixième étage.

## SERVITUDES NOUVELLES CREEES PAR LE PRESENT ACTE.

### A. - Au profit du garage.

#### Servitude de passage.

A charge du bien objet des présentes et au profit du grand garage en construction derrière, il est créé la servitude suivante nouvelle :

Une servitude de passage pour piétons et véhicules au niveau du rez-de-chaussée et pour tous les raccordements nécessaires à l'adduction et à l'évacuation en sous-sols tels que par exemple : eau, gaz, électricité, téléphone, égouts et toutes autres commodités qui pourraient être établies dans l'avenir.

Cette servitude s'exercera par le passage carrossable indiqué aux plans entre les immeubles 57G et 57F dont l'entretien et l'éclairage seront à la charge exclusive du garage bénéficiaire de la servitude. Aucun véhicule ne pourra jamais stationner dans ce passage et aucune matière ou marchandise ne pourra y être déposée.

Une partie de ce passage desservant également l'entrée de l'immeuble 57F, ce passage devra toujours être entretenu en parfait état de propreté par les propriétaires du garage notamment les huiles et graisses provenant des voitures devront immédiatement être enlevées.

### B. - A charge du garage.

#### Evacuation des ordures

Il est créé par la société comparante les servitudes suivantes nouvelles au profit du bien objet des présentes et à charge du grand garage en construction derrière celui-ci :

Une servitude permettant l'évacuation des ordures et le passage des poubelles du fonds dominant à travers le rez-de-chaussée du garage fonds servant.

#### Vues – Air - Lumière.

Une servitude autorisant le bien objet des présentes à prendre air et lumière à avoir des vues droites et à installer des fenêtres dans le mur pignon séparant ces deux biens au-dessus du garage, sans être tenu de se conformer aux articles 675 à 680 du Code civil.

#### Non altius tollendi

Une servitude de non altius tollendi interdisant toute construction dépassant la hauteur actuelle du garage soit 2m50 environ au-dessus du niveau actuel du sol.

Toutefois les chambres de bonnes pourront être construites du côté de la limite du fonds du garage, parallèle à l'avenue d'Auderghem, sans cependant pouvoir dépasser une hauteur de 6m au-dessus du sol.

#### Aérage de la conciergerie.

L'encoche existant dans la toiture du garage en face de la conciergerie du bien objet des présentes, telle qu'elle est indiquée au plan ci-annexé, figurant la coupe dite A.A est destinée à l'aérage de ladite conciergerie et constitue une servitude au profit de ce bien et à charge dudit garage.

### C. – EN FAVEUR DU BLOC 57<sup>E</sup>

Il est créé une servitude à charge du bien objet des présentes au profit de l'immeuble voisin qui sera construit prochainement par la société comparante aux présentes et portera le n° 57<sup>e</sup>.

Cette servitude autorise l'immeuble à construire (57<sup>e</sup>) à :

1° - prendre air, lumière et vue au-dessus de la toiture du bloc 57F sans être tenu d'observer les articles 675 à 680 du Code civil.

2° - construire en surplomb de la même toiture, des balcons, terrasses suspendues, loggias, bretèches ou autres avant-corps.

### REGLEMENT DU DROIT D'ACCESSION.

Tous les copropriétaires doivent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (art.553 du Code civil). Cet accord étant indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base telle qu'elle est prévue au présent acte et à ses annexes qui en font partie intégrante. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux à l'appartement dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes au même appartement dans les parties d'usage commun.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun moyennant la cession réciproque des droits des autres.

Les acquéreurs aux futurs actes de vente devront se déclarer parfaitement d'accord à ce sujet.

Les propriétaires ultérieurs étant nécessairement leurs successeurs, leur accord à cette répartition de l'accession spéciale résultera « ipso facto » sans qu'il soit besoin de la manifester d'une manière expresse, du seul fait d'en être propriétaire ou ayant droit.

## **STATUTS DE L'IMMEUBLE TITRE I ACTE DE BASE**

**Art. 577-4. § 1<sup>er</sup>, alinéa 2 :** L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1<sup>er</sup> septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence « Marie-José F/G ».

### **Copropriété forcée et personnalité juridique**

Que par acte du 30 mars 1957 de [REDACTED] transcrit à Ixelles, le 4 avril 1957, la Résidence « Marie-José F/G » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1er, l'association des copropriétaires de la Résidence dénommée « Marie-José » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le 1<sup>er</sup> août 1995 conformément à la loi du 30 juin 1994.

### **Statut réel - Transcription**

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Ixelles en date du 4 avril 1957, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

**DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE SUIVANT LES PLANS**  
**DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

Cet immeuble comprend :

**1° Au sous-sol :**

**Quarante-six caves** dont celles portant les n° 42 à 46 sont à front de square.

Au centre : les caves 1 à 3 et 15 à 41 ; le départ des deux escaliers et des ascenseurs, la cabine à haute tension, les locaux des compteurs, de la chaufferie et le local des poubelles.

En façade arrière : les caves 4 à 14.

Le surplus de la superficie du sous-sol, figuré au plan ci-annexé relaté par les lettres A-B-C-D-E-F-G-H et teinté en teinte jaune est réservé par la société venderesse pour être incorporé au grand garage en construction derrière le bien objet des présentes.

Ce garage restera la propriété de la société comparante et ne fait pas partie de l'immeuble en copropriété objet du présent acte.

**2° Au rez-de-chaussée :**

Entre les blocs 57G et 57F, un passage carrossable donnant accès au grand garage en construction derrière le bien objet des présentes et constituant une servitude à charge de ce bien au profit dudit garage, ainsi qu'il sera dit ci-après.

**Dans le bloc 57G.**

a) Vers la gauche : un appartement commercial dénommé « A.O. » ayant un accès direct vers le square et comprenant en façade vers celui-ci :

Une salle d'exposition.

En façade arrière : un local ; au centre : un W.C. et un vestiaire.

b) Vers la droite : un appartement commercial dénommé « B.O. » comprenant en façade vers le square : Une salle d'exposition.

En façade arrière : une chambre ; au centre : un hall et un W.C.

c) Au centre : le hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur et le logement du concierge comprenant :

En façade vers le square : une loge ; au centre : un hall et un vestiaire.

En façade arrière : un living et une chambre avec cabinet de toilette.

**Dans le bloc 57F**

a) En façade vers le passage : un hall d'entrée, les cages d'escalier et d'ascenseur et

b) un appartement commercial dénommé « C.D.O. » comprenant : un hall d'entrée, six locaux, deux cabinets de toilette et un escalier vers le garage en sous-sol.

c) En façade vers le square : un appartement commercial dénommé « E.O. » comprenant : Deux locaux et un cabinet de toilette.

Au centre : un hall.



**3° A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième étages :**

**Dans le bloc 57G.**

a) Vers la gauche : un appartement dénommé « A.1 » au premier étage ; « A.2. » au deuxième étage ; « A.3. » au troisième étage ; « A.4. » au quatrième étage ; « A.5. » au cinquième étage ; « A.6. » au sixième étage ; « A.7. » au septième étage ; « A.8. » au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend : en façade vers le square : un living et une cuisine avec terrasse ; au centre un hall, un dégagement et une salle de bains ;

En façade arrière : deux chambres.

b) Vers la droite : un appartement dénommé « B.1. » au premier étage ; « B.2. » au deuxième étage ; « B.3. » au troisième étage ; « B.4. » au quatrième étage ; « B.5. » au cinquième étage ; « B.6. » au sixième étage ; « B.7. » au septième étage ; « B.8. » au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend :

En façade vers le square : un living et une cuisine avec terrasse ; au centre, un hall avec dégagement et une salle de bains.

En façade arrière : deux chambres.

**Dans le bloc 57F.**

a) Vers la gauche : un appartement dénommé « C.1 » au premier étage ; « C.2. » au deuxième étage ; « C.3. » au troisième étage ; « C.4. » au quatrième étage ; « C.5. » au cinquième étage ; « C.6. » au sixième étage ; « C.7. » au septième étage ; « C.8. » au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend :

En façade vers le square : un living ; au centre : un hall avec dégagement et une salle de bains. En façade arrière : deux chambres et une cuisine avec terrasse.

b) Vers la droite un appartement ayant vers le square une façade en angle droit dénommé « E.1. » au premier étage ; « E.2. » au deuxième étage ; « E.3. » au troisième étage ; « E.4. » au quatrième étage ; « E.5. » au cinquième étage ; « E.6. » au sixième étage ; « E.7. » au septième étage ; « E.8. » au huitième étage.

Chacun de ces appartements comprend :

En façade vers le square, un living avec terrasse, une salle à manger, au centre le hall d'entrée, un hall de nuit et une salle de bains.

En façade arrière : deux chambres et une cuisine avec terrasse.

c) Et un troisième appartement « D.1. » au premier étage ; « D.2. » au deuxième étage ; « D.3. » au troisième étage ; « D.4. » au quatrième étage ; « D.5. » au cinquième étage ; « D.6. » au sixième étage ; « D.7. » au septième étage ; « D.8. » au huitième étage.

Cet appartement situé entièrement en façade arrière à angle droit comprend :

Au centre : un hall d'entrée et un hall de nuit ; en façade arrière : une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bains et un living avec terrasse.

#### **4° au neuvième étage.**

##### Dans le bloc 57G.

a) Vers la gauche : un petit appartement dénommé « A.9 ».

Comprenant :

En façade vers le square : une terrasse.

Au centre : un hall, un dégagement et une salle de bains.

Et en façade arrière : deux chambres.

b) Vers la droite : un petit appartement dénommé « B.9. » comprenant :

En façade vers le square : une terrasse.

Au centre : un hall, une cuisine, un dégagement et une salle de bains.

En façade arrière : deux chambres.

Observation faite qu'une troisième chambre appartient à l'appartement « C.9. » situé dans le bloc 57F.

##### Dans le bloc 57F.

a) Un appartement dénommé « C.9. » comprenant :

En façade vers le square : un living et une terrasse, (laquelle se trouve sur le bloc 57G)

Au centre : un hall de nuit et une salle de bains.

En façade arrière : deux chambres et une cuisine avec terrasse.

b) Un appartement dénommé « D.9. » ayant façade exclusivement vers l'arrière à l'angle droit et comprenant :

Au centre : un hall avec vestiaire et un hall de nuit.

Et en façade arrière : une cuisine avec terrasse, deux chambres, une salle de bains et un living avec terrasse.

c) Un appartement dénommé « E.9. » comprenant :

En façade vers le square, un living avec terrasse.

Au centre un hall d'entrée avec vestiaire, un hall de nuit et une salle de bains.

En façade arrière, deux chambres, une cuisine avec terrasse.

#### **5° Au dixième étage.**

Dans le bloc 57G : une serre et une terrasse.

Dans le bloc 57F : Un appartement dénommé « appartement du dixième étage ou DE.10 » comprenant :

A front de square : un living et une terrasse s'étendant jusqu'à la façade arrière.

Au centre : un hall, un hall de nuit, un vestiaire avec W.C. et une salle de bains.

En façade arrière : une salle à manger, une cuisine, avec office, et une chambre (ces trois pièces sont précédées d'une terrasse), une seconde salle de bains, une seconde chambre avec terrasse, une lingerie et une troisième chambre appelée « chambre de bonne » ainsi qu'une salle de bains à laquelle on accède en montant quelques marches.

**6° Au onzième étage.**

Les machineries d'ascenseurs et une terrasse non accessible. Tel que cet immeuble est figuré aux plans suivants, qui demeureront ci-annexés.

**REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE.**

Les parties communes sont réparties entre les divers appartements suivant les fractions indiquées ci-après. Ces fractions servent de base à la répartition des charges communes.

Cette répartition est définitive, elle ne pourrait être modifiée que de l'accord unanime des propriétaires.

Chacun des appartements sera propriétaire du nombre ci-après indiqué de 10.000èmes des parties communes.

App. A.O.	m2 : 54,27	100/10.000èmes
App. A.1.	m2 : 90,88	190/10.000èmes
App. A.2.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.3.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.4.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.5.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.6.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.7.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.8.	m2 : 90,88	195/10.000èmes
App. A.9.	m2 : 45,04 – terrasse m2 : 28,21 (*)	95/10.000èmes
App. B.O.	m2 : 58,88	104/10.000èmes
App. B.1.	m2 : 92,45	190/10.000èmes
App. B.2.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.3.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.4.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.5.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.6.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.7.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.8.	m2 : 92,45	195/10.000èmes
App. B.9.	m2 : 55,83 – terrasse m2 : 27,00 (*)	115/10.000èmes
App. C.DO.	m2 : 127,38	240/10.000èmes
App. C.1.	m2 : 96,83	195/10.000èmes
App. C.2.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.3.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.4.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.5.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.6.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.7.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.8.	m2 : 96,83	200/10.000èmes
App. C.9.	m2 : 95,96 – terrasse m2 : 27,96 (*)	210/10.000èmes
App. D.1.	m2 : 81,91	170/10.000èmes
App. D.2.	m2 : 81,91	178/10.000èmes
App. D.3.	m2 : 81,91	178/10.000èmes

App. D.4.	m2 :	81,91		178/10.000èmes
App. D.5.	m2 :	81,91		178/10.000èmes
App. D.6.	m2 :	81,91		178/10.000èmes
App. D.7.	m2 :	81,91		178/10.000èmes
App. D.8.	m2 :	81,91		178/10.000èmes
App. D.9.	m2 :	81,91		178/10.000èmes
App. DE.10	m2 :	222,48	– terrasse m2 : 162,68 (*)	485/10.000èmes
App. E.0.	m2 :	91,58		170/10.000èmes
App. E.1.	m2 :	114,91		230/10.000èmes
App. E.2.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.3.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.4.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.5.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.6.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.7.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.8.	m2 :	114,91		244/10.000èmes
App. E.9.	m2 :	<u>114,91</u>		<u>244/10.000èmes</u>
<b>TOTAL</b>	<b>m2 :</b>	<b>4.764,08</b>		<b>10.000/10.000èmes</b>

(\*)Pour l'appartement DE.10 la surface indiquée de la terrasse comprend aussi le grand balcon arrière (m2 : 15,97).

Pour l'appartement C.9. ainsi que les autres appartements, les balcons sont incorporés dans la surface de l'appartement en raison de la moitié.

Les surfaces des terrasses ne comprennent donc pas de balcons.

### MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS

Pour déterminer cette valeur des différents lots privatifs, 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) de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. 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 **appartements**, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Chaque 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.

La nouvelle répartition des 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.

## TITRE II

### Règlement de copropriété et son adaptation

#### Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 et 577-14 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. 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.

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 et l'usage des parties communes de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

#### **Définition et portée du règlement de copropriété**

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 1 à 21 du présent règlement), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 32), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 29 à 41), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ( voir les articles 46 à 55) , les compétences du commissaire aux comptes (voir article 42), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-4, §1<sup>er</sup>, 5°, le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (voir l'article 30).

Les dispositions du règlement de copropriété adapté 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, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

## **CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :

- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

### **ARTICLE UN – Division de l'immeuble**

Chaque appartement comprend :

- En propriété privative et exclusive l'appartement lui-même avec ses accessoires privatifs éventuels tels que caves, mansardes, remises, garages, etc.
- Et en copropriété et indivision forcée une fraction du terrain et des parties communes.

## **SECTION I : PARTIES COMMUNES**

### **ARTICLE DEUX – Composition des parties communes**

Il est rappelé, que conformément à l'article 577-3, alinéa 3 « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

Les parties communes sont les suivantes :

- le terrain.
- les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, la toiture et ses corniches, gouttières et descentes d'eau.
- l'ossature en béton, les poutres et hourdis.
- les locaux réservés au concierge.
- en sous-sol les locaux des compteurs, le local formant soute à combustible et éventuellement les réservoirs à mazout, le local des chaudières, les dégagements des caves, le local des poubelles.
- le hall d'entrée, le vestibule, l'escalier et l'ascenseur avec leurs cages, moteur de l'ascenseur et ses accessoires, les paliers, la porte d'entrée.
- les enduits, peinture et décoration de la cage d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements.
- les cours dont la jouissance est réservée au concierge à charge de l'entretenir proprement et d'y faire pousser des plantes décoratives.
- les ornements extérieurs des façades.
- le réseau d'égouts avec sterfputs.

- les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, l'appareillage électrique des parties communes, le local de la cabine de transformation du courant électrique s'il en existe une.
  - les descentes des eaux ménagères et salle de bains et W.C. et la ventilation de ces dispositifs.
  - les gaines d'aération.
  - les minuteriers d'éclairage des parties communes.
  - le chauffage central avec sa chaudière, vannes et canalisations communes et radiateurs installés dans les parties communes jusqu'aux compteurs de chaleur.
  - le dispositif de production d'eau chaude avec sa chaudière, boilers, accessoires et canalisations jusqu'aux compteurs de chaleur.
  - le téléphone intérieur aboutissant à la conciergerie.
  - l'ouvre-porte automatique et le parlophone.
  - le local des vélos et voitures d'enfants.
  - les antennes de radio et télévision avec leurs fils et accessoires.
  - le local des poubelles.
  - la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux privés.
  - la gaine des vide-poubelles.
  - les rampes d'accès aux garages.
- Et en général tout ce qui est à l'usage commun des divers propriétaires.

### **ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part (10.000èmes) dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

### **ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes**

Les travaux de modifications aux parties communes de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront 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.



Il est rappelé pour autant que de besoin que conformément aux dispositions de l'article 577-7, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, b), toute modification **de la destination** de l'immeuble ou d'une partie de celle-ci devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des **quatre cinquièmes des voix** des copropriétaires présents et représentés, sous réserve des dispositions de l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

## **SECTION II : PARTIES PRIVATIVES**

### **ARTICLE CINQ – Description des parties privatives**

Sont parties privatives tout ce qui constitue l'appartement et ses accessoires éventuels et notamment :

- Le revêtement de marche (plancher, parquet, dallage ou autre) avec les poutres et solives qui le soutiennent.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes, enduits et revêtements.
- Les portes palières.
- Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs volets ou persiennes, les terrasses avec leurs garde-corps.
- Toutes les canalisations intérieures et celles extérieures si elles ne servent qu'à l'appartement.
- Les compteurs particuliers.
- Les installations sanitaires, éviers, lavabos et installations de salle de bains et placards.
- Les plafonds suspendus aux hourdis des locaux supérieurs.
- Les radiateurs et canalisations du chauffage central jusqu'à la conjonction avec les conduites générales.
- Les boîtes aux lettres particulières se trouvant dans le hall d'entrée.

Et d'une façon générale tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui à l'usage exclusif de l'appartement même ce qui se trouve à l'extérieur de l'appartement mais à son usage exclusif tels que les canalisations et compteurs particuliers.

### **ARTICLE SIX - Jouissance des parties privatives**

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou l'insonorité de l'immeuble. Il peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privés mais sous sa responsabilité à l'égard des inconvénients qui en résulteraient pour les parties communes ou pour les autres propriétaires.

Pour percer un gros mur, il faut l'autorisation de l'assemblée générale et le travail ne sera fait que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les caves, mansardes et autres locaux accessoires ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements dans le même immeuble. Ils ne pourront être loués qu'aux **autres propriétaires ou locataires** dans le même immeuble.

Les garages pourront être vendus ou loués à des personnes qui ne seraient ni propriétaires, ni locataires.

### **ARTICLE SEPT - Travaux aux choses privatives**

Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Les honoraires de l'architecte ou de l'ingénieur, ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

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 à la **majorité des trois quarts des voix**.

Conformément aux dispositions de l'article 577-9, §4 « Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge (...) à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif ».

### **ARTICLE HUIT - Réunion de plusieurs lots – Division - Radiateurs**

Sous réserve des dispositions de l'article précédent, il est permis de réunir deux ou plusieurs appartements à condition de ne pas nuire à la solidité ou à l'équilibre de l'immeuble et de faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Il est de même permis de faire communiquer un ou plusieurs appartements avec un ou plusieurs appartements situés dans les immeubles voisins, sauf à respecter l'article 6 ci-dessus.

Par contre, il n'est permis de diviser un appartement en deux ou plusieurs plus petits qu'avec l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il est interdit de modifier le nombre, l'emplacement ou la capacité des radiateurs sans autorisation de l'assemblée générale.

Il est interdit de faire même à l'intérieur des appartements aucune modification aux choses communes.

Les propriétaires peuvent établir des jalousies mobiles à sangles, mais celles-ci doivent être conformes comme système, matériaux et couleur à celles qui seraient déjà établies. Par contre il ne pourra être établi sur la façade à rue aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et en général rien qui puisse modifier l'aspect de la façade ou détruire l'harmonie de l'immeuble.

### **ARTICLE NEUF – Aspect et Harmonie de l'immeuble**

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

Il en est ainsi notamment des portes d'entrée, des fenêtres garde-corps, balcons, volets et en général de tout ce qui est visible de l'extérieur de l'appartement et cela même en ce qui concerne la peinture.

**CHAPITRE II :**  
**REPARTITION DES CHARGES COMMUNES**  
**ENTRETIEN ET REPARATION**  
**RECOUVREMENT**

**SECTION I – REPARTITION DES CHARGES**

**ARTICLE DIX – Répartitions des charges communes - Forfaitaire**

Chaque propriétaire contribue proportionnellement à la fraction qu'il possède dans les parties communes aux dépenses de conservation, d'entretien et d'usage et dans les frais d'administration des choses communes.

Ce régime ayant un caractère forfaitaire, les dépenses relatives aux ascenseurs sont traitées comme les autres.

Pour compenser l'intervention du rez-de-chaussée dans les frais de l'ascenseur le nombre de quotités de cet étage a été légèrement réduit.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépense commune.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chaudières et d'autres accessoires du chauffage et de la distribution d'eau chaude, sont répartis au prorata des quotités.

Les frais du combustible pour le chauffage et l'eau chaude sont répartis à concurrence de 20% suivant les quotités et à concurrence de 80% suivant les indications des compteurs de chaleur.

**ARTICLE ONZE – Exemples de charges communes**

Les charges communes comprennent notamment :

- le chauffage, le gaz, l'électricité, l'eau pour le concierge et les parties communes.
  - le salaire du concierge.
  - éventuellement la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte.
  - les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de renouvellement du mobilier commun.
  - les primes d'assurance.
  - les frais d'achat des poubelles et ustensiles nécessaires et en général toutes les dépenses relatives à l'entretien des parties communes.
  - les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur et la consommation de courant.
  - les frais d'entretien des façades y compris la peinture des persiennes et balcons (bien que ceux-ci soient parties privatives).
  - les impôts relatifs aux parties communes.
  - les responsabilités pouvant incomber à l'immeuble.
- Cette énumération étant énonciative et non limitative.

## **ARTICLE DOUZE – Augmentation des charges**

Dans le cas où un propriétaire augmenterait sensiblement les charges pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation telle qu'elle sera fixée par l'assemblée générale, notamment pour un usage exceptionnellement important de l'ascenseur.

## **SECTION II – ENTRETIEN ET REPARATION**

### **ARTICLE TREIZE - Généralités**

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

### **ARTICLE QUATORZE - Catégories de travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ou à titre conservatoire;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

### **ARTICLE QUINZE - 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, notamment le dépannage des ascenseurs, l'entretien des brûleurs, des chaudières, de l'adoucisseur d'eau, de l'appel à un service d'entretien extérieur en cas de carence, conduites, tuyauteries et gouttières, bouchées ou crevées, etc..

### **ARTICLE SEIZE - Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux sont proposés par le syndic ou par des copropriétaires. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord à la **majorité des trois quarts** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Rappel** : Le syndic **inscrit également 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 (article 577-6, §3 du Code civil).

Ces travaux 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 DIX-SEPT – Servitudes relatives aux travaux**

Les propriétaires donneront accès par leurs locaux privatifs pour l'entretien et les réparations des choses communes.

Si les occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre leurs clefs à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse seront indiqués au syndic et au concierge de manière à ce qu'il soit possible d'avoir accès en cas de nécessité.

### **SECTION III – COMPTES DE GESTION**

#### **ARTICLE DIX-HUIT – Relevé de comptes**

Le syndic tient la comptabilité suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'assemblée générale. Il ouvrira un ou plusieurs comptes en banque où seront centralisées les opérations les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du commissaire aux comptes.

Chaque trimestre, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes. Les copropriétaires seront tenus de signaler immédiatement au syndic leurs changements d'adresse.

#### **ARTICLE DIX-NEUF – Les comptes de gestion - Recouvrement**

Le syndic dresse les comptes annuels qui sont présentés à l'assemblée générale ; il présente à chaque propriétaire leur compte particulier.

L'assemblée générale fixe la provision à verser au syndic pour les dépenses communes.

L'assemblée fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. 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 devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

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

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

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

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra assigner le copropriétaire défaillant au nom de l'association.

En sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic a un mandat contractuel et irrévocable d'exercer les poursuites judiciaires.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit, intérêt au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant les autres propriétaires seront tenus de fournir les provisions nécessaires.

Si l'appartement du défaillant est loué, délégation est donnée au syndic pour encaisser les loyers à concurrence des sommes dues et en donner valablement quittance au locataire qui ne pourra refuser ce paiement.

#### **ARTICLE VINGT – Fonds de roulement**

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de gérance et de conciergerie ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

#### **ARTICLE VINGT ET UN – Fonds de réserve**

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur, la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque copropriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

Les fonds de réserve appartiennent à la copropriété. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

## CHAPITRE III – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### ARTICLE VINGT-DEUX - Dénomination – Siège - Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence Marie-José F/G ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à Etterbeek, Square Wiser 13 et 16.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

#### ARTICLE VINGT-TROIS - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Que la transcription a eu lieu le 4 avril 1957 à la conservation des hypothèques de Bruxelles.

L'association a acquis la personnalité juridique le 1<sup>er</sup> août 1995.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### ARTICLE VINGT-QUATRE - Dissolution - Liquidation

##### a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

**b) Liquidation :**

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les 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 (acte notarié). Les articles 186 à 195 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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 VINGT-CINQ - Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

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

**ARTICLE VINGT-SIX - Objet**

L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

**ARTICLE VINGT-SEPT - Solidarité divisée des copropriétaires**

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres-charges de la chose commune.

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



En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 577-9, §8 précise, par dérogation à l'article 577-2, § 7, que 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.

Si la prétention est déclarée non fondée, le copropriétaire participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Par dérogation à l'article 577-2. § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

## **ARTICLE VINGT-HUIT - Action 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.

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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir les qualité et 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.

### **A) Action diligentée par un copropriétaire**

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

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

Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

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

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux :

- Si le copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;
- Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 1).

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, alinéa 1 a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 2).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 paragraphe 1), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 paragraphe 6).

#### B) Action diligentée par une tierce personne

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, qui doit être notifiée en vertu de l'article 577-10, §4 du Code civil.

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

## **SECTION II – L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale, composée de tous les copropriétaires, est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si 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. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

### **ARTICLE VINGT-NEUF - L'assemblée générale – Pouvoirs et Composition**

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

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.

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

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent **la personne qui sera leur mandataire**.

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (Art. 577-6, §1<sup>er</sup>).

### **ARTICLE TRENTE – Les assemblées générales**

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire)
- L'assemblée extraordinaire.

#### **L'assemblée générale annuelle**

Conformément à l'article 577-6, §2 du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la 1<sup>ère</sup> **quinzaine du mois de mars**, à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1<sup>er</sup>, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 577-6, §2 du Code civil).

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.

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

### **ARTICLE TRENTE ET UN - L'assemblée générale : procurations**

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.

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 (voir article 577-6, §7, alinéa 5).

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Les procurations resteront aux annexes des procès-verbaux.

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.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président. A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions.

### **ARTICLE TRENTE-DEUX - Les convocations**

Conformément à l'article 577-6, §3, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

**Le syndic 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.

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 577-10, §1<sup>er</sup>/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 577-6, §3, alinéa 4). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

### **ARTICLE TRENTE-TROIS - L'ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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.

À 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.

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 (art. 577-6, §4).

### **ARTICLE TRENTE-QUATRE - Double quorum**

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 577-6, §4, 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.

### **ARTICLE TRENTE-CINQ – La présidence - Le bureau**

L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

### **ARTICLE TRENTE-SIX – Feuille ou liste des présences**

Il est tenu une feuille de présence qui devra être 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. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main «Certifié conforme » et signe.

### **ARTICLE TRENTE- SEPT - Délibération – Droit de vote – Règle de majorité**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux dix-millièmes qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égalé donc pas une voix.

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 de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

#### **Règles de majorités**

**Les quorums de délibération prévus par loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.**

#### **1° 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 (art. 577-6, §8).

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité**

**§ 1<sup>er</sup>** L'assemblée générale décide :

##### **1°- à la majorité des trois quarts**

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings de la création et de la composition d'un conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

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

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

Conformément à l'article 577-6, §8 du Code civil, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont **pas considérés comme des voix émises** pour le calcul de la majorité requise (art. 577-6, §8).

### **ARTICLE TRENTE-HUIT- Délibération écrite**

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 (art. 577-6, §11 du Code civil).



### **ARTICLE TRENTE-NEUF - Considérations pratiques**

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 de la copropriété.

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.

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

Conformément à l'article 577-6, §8, alinéa 2, « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise ».

### **ARTICLE QUARANTE - Procès-verbaux - Registre des décisions**

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

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

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 577-11/2 du Code civil).

### **ARTICLE QUARANTE ET UN - Opposabilité - Information (art. 577-10 du Code civil.)**

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

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

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

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.

#### **ARTICLE QUARANTE- DEUX - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non. Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable, et vérifiera les soldes des autres comptes du bilan approuvé. Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il devra satisfaire à un minimum de compétences en matière de comptabilité. Pour les copropriétés de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'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.

Le commissaire aux comptes, avec l'accord exprès du syndic, peut l'aider dans sa mission 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 et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

## **SECTION III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE**

### **ARTICLE QUARANTE-TROIS – Création**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du Code civil). Il reviendra alors à l'assemblée générale d'organiser les modalités du conseil de copropriété.

Dans les autres copropriétés de moins de vingt lots, l'assemblée générale des copropriétaires **décide à la majorité des trois quarts des voix** de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

Les membres du conseil de copropriété seront désignés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il est composé d'un président et d'un secrétaire.

Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

### **ARTICLE QUARANTE-QUATRE - Délibération**

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **ARTICLE QUARANTE-CINQ - Mission**

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **SECTION IV - LE SYNDIC**

### **ARTICLE QUARANTE-SIX – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

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

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 577-8, §1<sup>er</sup> du Code civil).

Conformément à l'article 577-8, §4, 9°, le syndic sortant est tenu dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, de transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

L'article 577-8, §4, 10° prévoit que le syndic doit souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

### **ARTICLE QUARANTE-SEPT – Nomination du syndic – Publicité**

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

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, 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 raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

L'extrait 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.

### **ARTICLE QUARANTE-HUIT - Rémunération**

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

### **ARTICLE QUARANTE-NEUF – Attributions légales du syndic**

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé: (voir art. 577-8, §4)

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires : dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

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

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

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

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

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

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

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

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

### **ARTICLE CINQUANTE – Missions usuelles du syndic**

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.

### **ARTICLE CINQUANTE ET UN – Les comptes de gestion**

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. 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 devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

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

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

Le syndic doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

### **ARTICLE CINQUANTE- DEUX – Révocation – Délégation- Syndic provisoire**

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6).

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 ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

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

### **ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Responsabilité du syndic**

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

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

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.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

### **ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Syndic : 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 au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.



**ARTICLE CINQUANTE-CINQ - Syndic bénévole**

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

## **CHAPITRE IV.** **ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

### **ARTICLE CINQUANTE-SIX - Principes**

Les contrats d'assurance tant des parties privatives (à l'exclusion du mobilier) que les parties communes contre : l'incendie, la foudre, les explosions par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents causés par l'électricité, l'ascenseur, la chute des matériaux, les gens de maison, le recours éventuel des tiers et la perte de loyer, seront conclus par le syndic auprès d'une seule compagnie suivant les modalités décidées par l'assemblée générale et pour un délai maximum de dix ans.

Les copropriétaires signeront les documents s'il y a lieu, à défaut de quoi le syndic est mandaté pour les signer de plein droit.

### **ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Exemplaires**

Chaque propriétaire recevra un exemplaire des polices.

### **ARTICLE CINQUANTE-HUIT – Surprime**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des propriétaires du personnel occupé par lui ou pour toute autre cause à lui personnelle, cette surprime sera à sa charge exclusive.

### **ARTICLE CINQUANTE- NEUF – Assurance commune**

L'assurance commune ne couvre que les appartements tels qu'ils ont été conçus à l'origine et figurés aux documents invoqués dans l'acte de base.

Il appartient à chaque propriétaire d'assurer par police spéciale les embellissements qu'il aurait réalisés.

### **ARTICLE SOIXANTE – Sinistres**

En cas de sinistre d'une importance suffisante pour justifier cette mesure, un compte sera ouvert en banque par le syndic et ordre sera donné par les propriétaires à la compagnie d'assurances de verser à ce compte le montant des indemnités.

En sa qualité d'organe légal de l'association des copropriétaires, le syndic est habilité à signer le transfert de ce compte aux entrepreneurs qui effectueront les travaux ou à toutes autres personnes, conformément à l'article suivant.

## **ARTICLE SOIXANTE ET UN - Destruction partielle ou totale**

Au préalable, on rappelle que le sinistre peut être total ou partiel.

Rappel de la loi : L'assemblée décide à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix des copropriétaires présents et représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 577-7, §1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> c).

L'assemblée décide à l'**unanimité** de tous les copropriétaires sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble (article 577-7, §3).

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A – Si le sinistre est partiel, 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 sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

B – Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des **quatre cinquièmes** des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'**unanimité** des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

Au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction, tous les propriétaires sont tenus d'y participer et de verser les sommes nécessaires si l'indemnité est insuffisante sauf recours éventuel contre celui dont le bien obtiendrait une plus-value par la reconstruction.

Si l'assemblée générale décide de ne pas reconstruire (sinistre partiel) les copropriétaires qui auront voté pour la reconstruction auront le droit dans les trois mois qui suivent cette décision, d'exiger que les autres leur cèdent tous leurs droits. A défaut d'accord, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal civil de la situation du bien à la requête de la partie la plus diligente avec faculté pour les experts de s'en adjoindre un troisième pour les départager. Le prix de cession sera payé au comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique. Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (article 577-12 du Code civil).

En cas de destruction totale ou partielle ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-dessus seront applicables même si aucune indemnité n'est encaissée.

### **ARTICLE SOIXANTE – DEUX - Assurance complémentaire**

a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

### **ARTICLE SOIXANTE- TROIS – Obligation des copropriétaires**

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement et à ses frais une police d'assurance suffisante pour couvrir ses risques communs, ses risques locatifs et le recours des voisins.

## **CHAPITRE V** **MUTATION D'UN LOT**

### **ARTICLE SOIXANTE- QUATRE - Mutation d'un lot**

#### **A) Obligations du notaire en vue d'une cession :**

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;

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

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

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

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

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

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

#### **B) Obligations du notaire en cas de cession :**

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 577-11, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

### C) Obligation à la dette :

En cas de transmission de la propriété d'un lot:

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

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

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

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

**CHAPITRE VI**  
**Dispositions générales**

**ARTICLE SOIXANTE- CINQ – Renvoi au Code civil**

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

X

X

X