

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP BEAUGENCY
2-10, rue Gray
1040 - BRUXELLES
N° BCE : 850-309-324



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 19 mai 2025 ORDRE DU JOUR

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, 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. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : clajili@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Devis portes d'entrée Ateliers Ferin
6. Devis remplacement contrôle d'accès GIMI
7. Devis nettoyage bandeau de terrasses VOLTIGO
8. Devis nettoyage bandeau de terrasses REBETON
9. Devis toiture comparatif Esplanade MF CONTRACTORS, LIMINDA , TECTUM DSB
10. Offre mission Architecte Gillot
11. Approbation Acte de base
12. Approbation règlement d'ordre intérieur
13. Schéma de répartition des frais de chauffage et/ou eau

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

2

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Le contrat-cadre de fourniture d'énergie

Jusque fin 2023, les prix de l'ACP ont été sécurisés sur base d'une négociation de prix fixe ayant eu lieu lors de la crise du COVID. A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive sur le contrat de gaz.

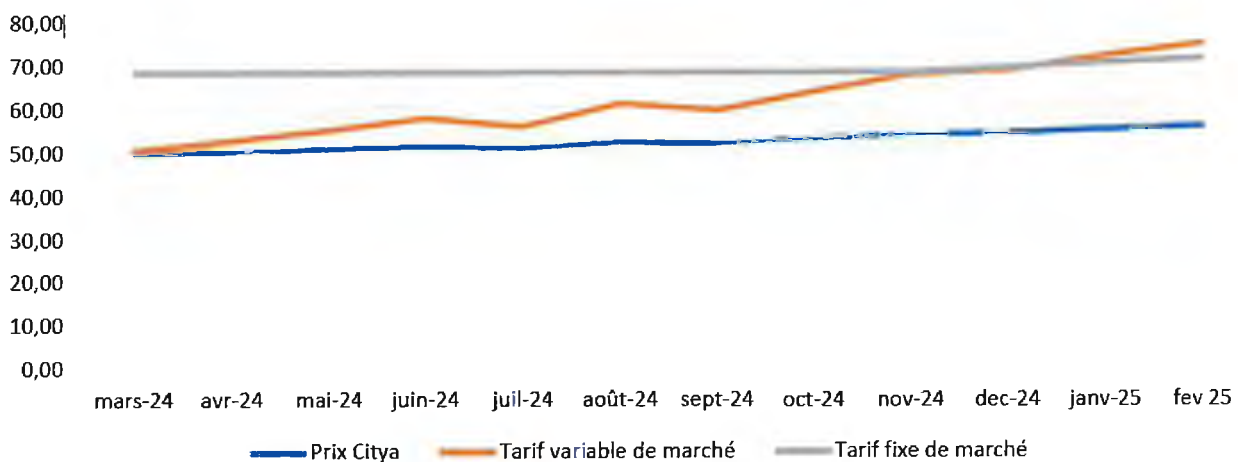
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

Fin novembre 2023, la première phase de clics gaz a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 25 et 26.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Phase 2 – Fixation d'une seconde partie du volume (mars 2025)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix		25% du prix
2025	50 % du prix	25% du prix	25% du prix
2026	25% du prix	25% du prix	50 % du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois d'évolution du marché du gaz comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 (moment de négociation du contrat) pour les clients professionnels.

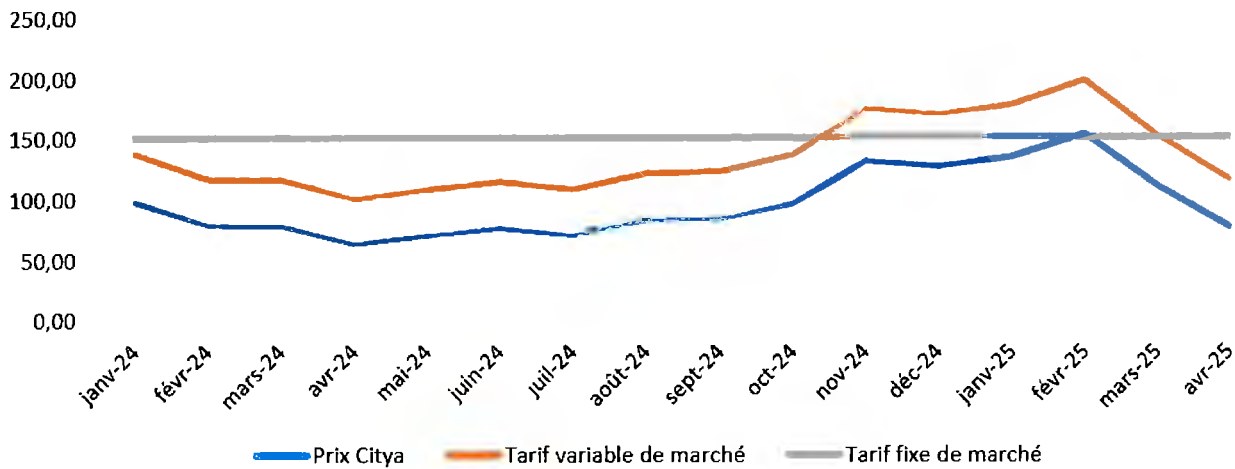


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché.

Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 51,10 €/MWh.

Marché de l'électricité

Pour l'électricité, voici un graphique qui montre également les douze derniers mois.



Pour l'électricité également, le tarif Citya est compétitif et garantit des prix avantageux pour les copropriétés. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 81,25 €/MWh.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Il n'y a pas d'action en justice, mais nous avons actuellement un dossier en cours concernant le propriétaire Bradbourn. Nous avons en effet reçu la traduction de l'acte de décès si bien que Monsieur [REDACTÉ] a enfin pu être enregistré comme décédé au registre national.

Nous avons donc interrogé le registre successoral et le registre des testaments pour vérifier s'il y a des héritiers, un testament ou si la succession doit être considérée comme vacante.

En fonction des informations que nous recevrons, nous confirmerons les suites de la procédure.

En tout état de cause, la situation devrait prendre plusieurs mois pour être régularisée.

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Bradbourn	4 078,06	
Clabots	3 309,06	
TOTAL	7 387,12	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

3

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Écart
Frais "locataires" svt l'usage	308 000,00	289 888,23	-18 111,77
Frais "propriétaires" svt l'usage	58 000,00	73 715,03	15 715,03
TOTAL	366 000,00	363 603,26	-2 396,74
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-0,65%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :

frais de conservation	35 000,00	53 902,27	18 902,27
travaux de chauffage	6 000,00	14 879,89	8 879,89

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement serrure étang	418,70
	Remplacement décharges communes	4 644,67
	Remplacement batterie éclairage de secours	2 477,22
	Nouveau frigo conciergerie	988,95
	Remplacement 4 tourelles d'extraction	6 200,36
	Débouchage communs	1 043,41
	Placement 3 variateurs de fréquence extracteurs	5 424,38
2-000-08	Honoraires ingénieur stabilité descente garage	580,80
	Honoraires architecte étude toiture	487,88
2-000-04	tableau et logiciel contrôle d'accès	866,02
2-200-00	Remplacement carte contrôle petit ascenseur 4	1 441,73
	Installation boîtes à clé asc. 2- 4- 6	737,40
	Réglage sonde charge	1 236,19
	Placement ferme-porte rez	1 519,11
2-600-00	Renouvellement plaques échangeur	8 479,89
	Remplacement et rationalisation conduites communes	5 216,48
	Réparation calorifuge	1 093,96
	TOTAL	42 857,15

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Acompte renouvellement vannes	11 354,49
	Placement pompe eau chaude sanitaire	5 790,61
	Peinture escalier de secours	37 887,58
	TOTAL	55 032,68

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Remplacement des vannes**
30 % ont été facturés, reste encore 26.493,80 € ttc
- **Remplacement des châssis dans la descente de garage**
Nous avons reçu pour l'instant un seul devis des ateliers Ferin pour un montant de 26.860,4 € ttc
Pour rappel, mandat a été donné aux membres du conseil pour choisir le fournisseur .

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	725 252,21
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 002,32
loyer locaux communs	4 804,36
indemnités emm/déménagement	1 050,00
intérêts bancaires	6 090,51
intérêts retard copropriétaires	277,40
Total des apports	62 224,59
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	55 032,68
Total des prélèvements sur l'exercice	55 032,68
Solde à la clôture de l'exercice	732 444,12

3.8. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le permis d'environnement est en ordre depuis le 10 novembre 2022 pour une période de 15 ans.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2024 (période du 01/01/2024 au 31/12/2024)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes Annexe 4****4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Ma [REDACTED] y- Majorité absolue**6.1.2 [REDACTED] ns- Majorité absolue****6.1.3 [REDACTED] rité absolue****6.1.4. [REDACTED] Majorité absolue****6.1.5. [REDACTED] Majorité absolue****6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1 [REDACTED] Majorité absolue**6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **20.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**6.5. Mandat au courtier en assurance [redacted] pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété - Majorité absolue**

Mandat au courtier en assurance [redacted] négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le contrat d'assurance choisi doit au minimum maintenir les couvertures actuelles du contrat incendie.
- La prime d'assurance annuelle pour le nouveau contrat ne devra pas dépasser 90% de la prime actuelle, soit une réduction minimale de 10% par rapport à la prime actuelle.
- Pas d'augmentation de la franchise ou des franchises spécifiques.

Mandat au syndic de signer le contrat d'assurance une fois que ces conditions seront remplies, et à procéder à toutes les démarches nécessaires pour le changement de compagnie d'assurance.

7. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****8.1. Ratification remplacement de la pompe de chauffage Grundfos pour un montant de 5.790,61 € TTC – Majorité de 2/3****8.2. Ratification pour le renouvellement des vannes d'isolement pour un montant de 35.705,94€ TTC – Majorité de 2/3****8.3. Remplacement des portes d'entrées front de rue et deuxièmes portes pour un montant total de 59.911,2 € ttc – Majorité de 2/3 5**

Il est à préciser que ceci avait déjà été votés et acceptés en 2022 , mais nous nous devons de réactualiser les devis.

8.4. Remplacement du système de contrôle d'accès devenu obsolète pour un montant de 11.251,91 € TTC par la société GIMI – Majorité de 2/3 6Nettoyage des bandeaux de façade**8.5. Nettoyage des bandeaux de façades par la société VOLTIGO pour un montant de 48.813 € TTC – Majorité de 2/3 3 7**

Ceci inclut la pose d'un hydrofuge sur le nez des balcons (16.350 € htva) ainsi que le nettoyage des vitres et garde-corps pour un montant de 14.850 € htva.

8.5.1. Nettoyage des bandeaux de façade par la société REBETON pour un montant de 63.726,19 € TTC – Majorité absolue 8Réfection de la toiture « Esplanade**8.6. Accord pour confier ce travail à la société TECTUM DSB pour un montant de 162.755,88 € ttc – Majorité 2/3 9****8.6.1. Accord pour confier ce travail à la société LIMINDA pour un montant de 180.438 ,15 € ttc – Majorité de 2/3 9****8.6.2. Accord pour confier ce travail à la société MF CONTRACTORS pour un montant de 191.976 ,18 € ttc – Majorité de 2/3 9**

8.6.3. Accord pour confier la mission de suivi de chantier à l'architecte Pierre Gillot pour un montant de 11.156,84 € TTC – Majorité absolue 10

8.6.4. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies

8.6.5. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

Actuellement nous ne savons toujours pas ce qu'il en est concernant les primes de la région Bruxelloise.

8.7. Accord pour la réalisation d'une étude et le placement de panneaux solaire en toiture – Majorité absolue

8.8. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

8.8.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité 2/3

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

8.8.2. Approbation du règlement d'ordre intérieur– Majorité absolue

12

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

8.8.3. Approbation du schéma de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau - Majorité de 4/5ème

13

Le mode de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau tel qu'il ressort des documents établis par le syndic, est celui qui est appliqué depuis de nombreuses années.

Il s'agit de la mise en œuvre des règles définies dans l'acte de base, qui ne sont toutefois pas suffisamment explicites en ce qui concerne la méthode de calculs appliquée pour l'établissement du décompte de chauffage et/ou d'eau.

Aussi, l'objectif poursuivi par le syndic en soumettant ce schéma de répartitions à l'approbation de l'assemblée générale est de pouvoir l'intégrer à la mise en conformité des statuts afin le rendre opposable à tout copropriétaire et éviter ainsi toute contestation ultérieure.

9. Points d'information non-soumis au vote

9.1. Tri des déchets

Il est rappelé :

Qu'il est strictement interdit de déposer des objets encombrants (fauteuils, meubles, planches en bois, etc. ...) ni à côté, ni dans les conteneurs.

En cas de besoin, vous pouvez contacter les services de Bruxelles Propreté au 0800/98.181 pour l'enlèvement d'encombrants ; 3m³ gratuits tous les 6 mois.

Nous croyons nécessaire de vous rappeler ci-après quelques règles en matière de tri des déchets, que nous vous demandons de respecter scrupuleusement ; vos déchets sont à déposer DANS le conteneur et non à côté:

Conteneurs gris/noirs : ordures ménagères – tout venant

Conteneurs bleus : bouteilles et flacons en plastique – emballages métalliques – cartons à boissons

Conteneurs jaunes : papiers – cartons

Conteneurs oranges : Organiques (voir documentation reçue de la commune)

Bulles à verre du quartier : bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

9.2. Changement de radiateur

Le conseil de copropriété insiste sur la nécessité de remplacer les radiateurs avec des vannes d'arrêt au départ et au retour.

9.3. Informations sur le chauffage

Démarrage chauffage le 15 septembre jusqu'au 15 mai.

vidange, purge et remplissage en charges communes.

Minimum 15 degrés pour démarrer le chauffage voir p.39 acte de base.

9.4. Fiche d'identification locataire

Par la présente, il est rappelé qu'il est important d'avoir l'identité et les coordonnées de contact des locataires pour une raison évidente de sécurité.

Il est également rappelé au propriétaire qu'il faut faire signer le règlement d'ordre intérieur à son locataire afin que ce dernier prenne connaissance des usages dans la copropriété.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19,74 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	39,48 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	65,80 €
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	217,19 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	selon tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2024, soit 230,56.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

10.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
363 603,00 €	5%	18 180,15 €	18 180 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			732 444,12
Apports	Dotation obligatoire		18 180,15 (*)
	Dotation complémentaire		71 819,85 (*)
	Total des apports		90 000,00
Prélèvements	Solde renouvellement des vannes		26 493,80
	Remplacement châssis descente garage		26 860,40
	Remplacement des portes d'entrée		59 911,20 (*)
	Remplacement système contrôle accès		11 251,91 (*)
	Nettoyage bandeau nez de terrasse		48 813,00 (*)
	Réfection toiture Esplanade		162 755,88 (*)
	Mission Architecte		11 156,84 (*)
	Suivi chantier Syndic		3 870,00
Total des prélèvements			351 113,03
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			471 331,09

10.2.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 90.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

10.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

10.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.3.1. Projection des appels de provisions périodiques


Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	308 000	305 000	12	25 417	-0,97%
Frais "propriétaires" svt l'usage	58 000	58 000	12	4 833,33	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	366 000	363 000		30 250,00	-0,82%
Apport fonds de réserve	50 000	90 000	12	7 500,00	80,00%
TOTAL	416 000	453 000		37 750,00	8,89%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Etabli le 28 avril 2025



Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mai 2025

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

Information sur l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.

Rapport du Conseil de Copropriété 2025

La dernière AGO a eu lieu le 18 juin 2024.

Depuis cette date 2 conseils de copropriété ont eu lieu en présentiel le 5 février 2025 et le 17 avril 2025.

A)

Le conseil de copropriété du 5 février 2025 a été consacré

- 1) Aux travaux déjà décidés AG mais non encore effectués
 - a. Le remplacement des portes d'entrées (AG 2022). Les prix ont été réactualisés et sont donc augmentés d'environ 25% ;
 - b. La réfection partielle de l'étanchéité de l'esplanade (AG 2024) ;
 - c. Le remplacement des châssis dans la descente du garage ;
 - d. L'installation d'une borne électrique sur un emplacement commun.
- 2) Travaux réalisés : La mise en peinture des escaliers de secours (-1 et rez de chaussée)
- 3) Travaux à réaliser en 2025 :
 - a. Réfection de la petite toiture ;
 - b. Remplacement des portes d'entrée ;
 - c. Nettoyage des bandeaux de façade.
- 4) Travaux réalisés en 2025 mais devant être ratifiés par l'AG pour le financement par le fonds de réserve.
 - a. Renouvellement des vannes de circuit hydrauliques en sous-station (35.705,94 euros HTVA)
 - b. Remplacement de la pompe de chauffage (5.482,84 euros HTVA)
- 5) Etudier le placement de panneaux solaires en toiture.

B)

Le conseil de copropriété du 17 avril 2025 a été consacré à l'examen du projet d'ordre du jour de l'AG du 19 mai 2025.

Outre les travaux mentionnés ci-dessus un points A3, A4 et A5, le conseil de copropriété a examiné les points suivants :

- 1) Point 881 : mise en conformité des statuts suite à l'arrêté royal du 18 juin 2018.
2 remarques essentielles ont été formulées :
 - a) L'absence de compteurs d'eau chaude alors que depuis 1981 il y a des compteurs d'eau chaude et eau froide pour chaque lot ;
 - b) Suppression des décomptes trimestriels (voir article 25, page 20) : un texte visant à rétablir les décomptes trimestriels a été demandé à la gérance.

- 2) Point 882 : approbation du règlement d'ordre intérieur : Celui-ci comporte deux parties :
 - a. Obligations légales ;
 - b. Dispositions diverses relatives à la vie en commun.
Une remarque a été faite au point b concernant la période de chauffe (15 mai au 15 septembre au lieu de 15 juin au 15 septembre).

- 3) Point 883 : L'annexe 13 (schéma de répartition pour l'établissement des décomptes de chauffage et d'eau). Ce texte n'étant pas adapté à notre copropriété, un texte correctif a été transmis à la gérance.

Liste des contrats (Echéancier)

Annexe 2

BEAUGENCY

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
731		CONTROLE ACCES	5963	01/12/2017	5 ANS TRIMESTRIELLE	2024-03-28 ANNUELLE	1 253,90
283		ENTRETIEN PORTE DE GARAGE		12/01/2024	6 MOIS TRIMESTRIELLE	2025-01-01 ANNUELLE	785,39
310		10 ASC DE 915 A 924	500577	15/10/2013	5 ANS TRIMESTRIELLE	2025-04-01 MENSUELLE	16 731,84
273		CONCIERGE ACC.TRAVAIL	97272120	01/01/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	319,78
279		Prime RC véhicule Toro 2024	6130637	01/01/1980	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-17 ANNUELLE	169,66
197		Prime assurance PJ 2024	568.385.344	01/01/1980	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	1 135,95
119		Prime assurance incendie	201.180.018	01/01/2018	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	20 477,99
197		ENTRETIEN CHAUDIERES + EQUIP. ANN	2011/11/023	01/02/2012	TRI-ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-11-25 ANNUELLE	5 537,29
197		10 ASCENSEURS		01/07/2009	ANNUELLE 6 MOIS	2024-03-08 6 MOIS	6 058,72
255		CURAGE EGOUTS	gst201612035	01/09/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-11-25 ANNUELLE	10 169,32
730		DETECTION CO ET VENTILATION	082212	01/01/1980	5 ANS 6 MOIS	2024-09-30 ANNUELLE	1 043,90
105		ECLAIRAGE DE SECOURS		01/01/1980	MENSUELLE	2025-02-28 ANNUELLE	5 206,02
425		3RESIDUELS	18359	01/01/1980	MENSUELLE	2024-06-13 TRIMESTRIELLE	653,40
795		EXTRACTEURS	062713	27/06/2013	5 ANS 6 MOIS	2025-01-28 ANNUELLE	3 259,02
165		5TAPIS	163933	01/01/1980	MENSUELLE	2025-03-31 MENSUELLE	3 076,20
145		CAGES D'ESCALIERS		01/01/1980	MENSUELLE	2024-10-30 6 MOIS	1 778,70
83		PALIER		14/03/2012	MENSUELLE	2025-03-25 MENSUELLE	4 169,16

Liste des contrats (Echéancier)

Numéro	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1989	13 TUREX 6 KG	199448	13/07/2010	10 ANS TRIMESTRIELLE	2024-08-01 ANNUELLE	521,24
1974	EXUTOIRES	082112	27/06/2013	5 ANS 6 MOIS	2024-10-29 ANNUELLE	1 189,09
2691	ENTRETIEN CAMERAS		23/09/2022	ANNUELLE MENSUELLE	2024-10-08 ANNUELLE	238,50
814	57 DEVIDOIRS + BOUCHES D'INCENDIES	40002251	27/02/2008	MENSUELLE	2024-05-27 ANNUELLE	5 300,91
1563	566 CALO/ 125 ECH/ 125 EF	6913	01/01/1980	MENSUELLE	2025-01-10 ANNUELLE	7 926,94

Annexe 3

Cpte	Rubriques & sous-rubriques	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025
1000	Frais de conciergerie	35 300,61	38 419,73	39 228,30	40 067,19	46 162,36	48 000,00	45 141,81	47 000,00
1100	Dépenses courantes	42 073,24	81 221,13	40 089,98	44 253,63	63 985,40	65 000,00	57 506,95	61 000,00
1200	Frais ascenseurs	16 811,67	17 963,68	19 352,03	18 579,10	23 057,90	24 000,00	22 164,08	24 000,00
1300	Frais de gestion	33 643,44	33 899,16	34 037,88	35 982,48	39 706,32	40 000,00	40 245,10	42 000,00
1400	Frais garages	1 560,24	784,01	2 108,17	2 986,88	148,52	1 000,00	381,60	1 000,00
1600	Décompte chauffage & eau	105 349,79	111 009,51	101 216,24	102 796,68	77 486,38	130 000,00	124 448,69	130 000,00
1750	Réquil.gaz cogen.09/21-12/22					-10 873,28			
1.	Consommations & services	234 738,99	283 297,22	236 032,60	244 675,96	239 673,60	308 000,00	289 888,23	305 000,00
2000	Frais de conservation	26 517,80	20 271,55	19 693,54	31 250,70	39 164,69	35 000,00	53 902,27	35 000,00
2200	Travaux ascenseurs	7 361,51	9 652,68	836,29	14 686,58	25 640,01	15 000,00	4 932,87	15 000,00
2400	Travaux garage	1 165,89	2 845,04	1 274,64	0,00	1 406,90	2 000,00	0,00	2 000,00
2600	Travaux chauffage	1 154,28	12 940,99	4 965,10	10 608,89	9 083,40	6 000,00	14 879,89	6 000,00
2.	Frais propriétaires ordinaires	36 199,48	45 710,26	26 769,57	56 546,17	75 295,00	58 000,00	73 715,03	58 000,00
	GRAND TOTAL (1) + (2)	270 938,47	329 007,48	262 802,17	301 222,13	314 968,60	366 000,00	363 603,26	363 000,00
3000	Travaux svt décision AG	102 648,81	205 297,62	32 736,56	15 845,41	92 879,37	Svt AG	55 032,68	
3.	Frais propriétaires extraordinaires	102 648,81	205 297,62	32 736,56	15 845,41	92 879,37	Svt AG	55 032,68	

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 19 MAI 2025
ACP RESIDENCE BEAUGENCY

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice 2024 dont le total du bilan s'élève à 879.892,32 Euros.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les comptes annuels sur base de nos contrôles, l'établissement des comptes relevant de la responsabilité du gestionnaire de la copropriété.


Nous avons effectué nos contrôles de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas de fraudes ou erreurs significatives.

Les soldes des comptes bancaires, de la balance des comptes copropriétaires et de la balance des comptes fournisseurs peuvent être confirmés (cohérence entre les comptes individuels et les totaux au bilan, cohérence entre les soldes bancaires au bilan et les extraits de compte au 31 décembre 2024). Par sondage, la justification des soldes au bilan a été contrôlée.

La quasi-totalité des copropriétaires présente un solde créditeur à fin décembre 2024 en raison d'appels de provision trop élevés. Comme à fin 2023, le solde au bilan des créances sur l'ensemble des copropriétaires en devient créditeur. Pratiquement toutes les créances ont pu être récupérées et la balance des comptes copropriétaires ne présente actuellement que deux dossiers débiteurs, pour des montants significatifs. La créance sur la succession de Mr Bradburn, décédé il y a 10 ans s'élève à présent à 3,900,83 Euros. Ce dossier complexe a été confié à un avocat. Le dossier Clabots pour 2,844,82 Euros devrait également être confié au même avocat.

L'évolution du fonds de réserve reste positive. De 758.958,04 Euros à fin 2022, on passe à 725.252,21 Euros fin 2023 et 732.444,12 Euros fin 2024. Soit une augmentation de 7.191,91 Euros.

A notre avis, les comptes annuels au 31 décembre 2024 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de ACP Résidence Beaugency.



Toutes constructions aluminium
entretiens et réparation
châssis PVC

Alle aluminium konstrukties
onderhoud en herstellingen
ramen in P.V.C.



Bruxelles, le 12.02.2025

Monsieur,

Concerne : porte à rue- rue Gray 2-10 à Etterbeek

Suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous remettre mon meilleur prix pour le remplacement de 5 ensembles portes + fixe suivant détail ci-après :

Dimensions : +/-1680x2270 composé d'un fixe de +/-680x2270, 1 porte de 1000x2270 ouvrante extérieure.

En aluminium à coupure thermique, finition satin mat.

Chaque porte est équipée d'un bandeau magnétique 2x300 kg, petit tirant intérieure 4 charnières type lourd.

Remplissage double feuilletée 44.2/12/33.2 clair.

PRIX 26.950,00 EUR

Inclus :

- . Installation du chantier
- . démontage et évacuation des anciennes portes
- . fourniture et pose,
- . nettoyage et évacuation des décombres

Pas inclus :

- . Les finitions intérieures, en régie après placement et fera l'objet d'un autre devis.
- . branchement par vos soins ou par nos soins à nous informer !

Remarque : les délais de livraisons sont tributaires de nos propres fournisseurs, sont donnés à titre indicatif et un retard éventuel ne peut donner lieu à la résiliation de la commande ou à un dédommagement quelconque.

En cas d'annulation de la commande par le client avant le début du chantier, il s'engage à indemniser l'entrepreneur, d'un montant fixé forfaitairement à 40% du prix convenu.

ATELIER FERIN

Réf. acp Beaugency à Etterbeek

Conditions

- délai à convenir après l'accord
- validité de l'offre : 15 jours
- paiement : 30% à la commande, 30% début des travaux, solde comptant à la réception la facture
- T.V.A. non comprise

En cas d'acceptation de votre part, nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir le double de la présente signée pour accord.

Toujours à votre service recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.



Toutes constructions aluminium
entretiens et réparation
châssis PVC

Alle aluminium konstrukties
onderhoud en herstellen
ramen in P.V.C.



Bruxelles, le 12.02.2025

Monsieur,

Concerne : 2^{ème} porte d'entrée sas- rue Gray 2-10 à Etterbeek

Suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous remettre mon meilleur prix pour le remplacement de 5 ensembles portes + fixe suivant détail ci-après :

Dimensions : +/-1710x2580 composé d'une partie fixe de +/-710x2280,
1 imposte de +/-1710x300 et 14 porte ouvrante extérieure de 1000x2280

En aluminium à coupure thermique, finition satin mat.

Chaque porte est équipée d'un bandeau magnétique 2x300 kg, petit tirant intérieure
4 charnières type lourd.

Remplissage double feuilletée 44.2/12/33.2 clair pour les portes et fixes.

Opalin pour les impostes.

PRIX 29.570 ,00 EUR

Inclus :

- . Installation du chantier
- . démontage et évacuation des anciennes portes
- . fourniture et pose,
- . nettoyage et évacuation des décombres

Pas inclus :

- . Les finitions intérieures, en régie après placement et fera l'objet d'un autre devis.
- . branchement par vos soins ou par nos soins à nous informer !

Remarque : les délais de livraisons sont tributaires de nos propres fournisseurs,
sont donnés à titre indicatif et un retard éventuel ne peut donner lieu à la résiliation

de la commande ou à un dédommagement quelconque.

En cas d'annulation de la commande par le client avant le début du chantier, il s'engage à indemniser l'entrepreneur, d'un montant fixé forfaitairement à 40% du prix convenu.

Conditions

- délai à convenir après l'accord
- validité de l'offre : 15 jours
- paiement : 30% à la commande, 30% début des travaux, solde comptant à la réception la facture
- T.V.A. non comprise

En cas d'acceptation de votre part, nous vous prions de bien vouloir nous faire parvenir le double de la présente signée pour accord.

Toujours à votre service recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.

Détection incendie & gaz Intrusion Caméra Appel personne LED Contrôle d'accès Wifi TVA BE 0466.546.343

Annexe 6

20/02/2025

Offre N° SO03838

Votre référence : Remplacement du système de contrôle d'accès de l'ACP Beaugency C/o devenu Obsolète

#	Description	Quantité	Prix unitaire	Prix
Programme et programmeur de badge USB				
1	[VAU.DIGIUSB] Lecteur USB pour les badges MIFARE Classic pour le logiciel Visor	1 Unité(s)	235,19	235,19 €
	Fiche Technique			
2	[VAU.DONGLE40] Dongle pour solutions client-serveur avec logiciel visor, jusqu'à 40 lecteurs, nécessaire pour Verso web de 0 à 40 lecteurs.	1 Unité(s)	616,54	616,54 €
	Fiche Technique			
				Sous-total 851,73 €
Garage + numéro 2				
3	[VAU.VERSO2PPLUS] Unité de contrôle d'accès TCP/IP, 2 lecteurs, multi-protocoles RS485, Wiegand et Clock&Data, serveur web intégré, anti-pass back, anti-time back, délai de transit, gestion des verrouillages, 15000 événements enregistrés, 3 niveaux de sécurité, alimentation: 9-14VDC, consommation : 300 mA, dimensions : 170X116X40mm.	1 Unité(s)	707,25	707,25 €
	Fiche Technique			

#	Description	Quantité	Prix unitaire	Prix
4	[VAU.VEXT4PLUS] Module d'extension pour 4 lecteurs supplémentaires, multi-protocoles RS485, Wiegand et Clock&Data, serveur web intégré, anti-pass back, anti-time back, délai de transit, gestion des verrouillages, 15000 événements enregistrés, 3 niveaux de sécurité, alimentation: 9-14VDC, consommation : 400 mA, dimensions : 170X119X40mm	1 Unité(s)	450,22	450,22 €

Fiche Technique

5	[VAU.COFFRET2202M] Coffret 220V pour 2 modules: alimentation 220VAC, tension de sortie : 13,8VDC, deux sorties avec fusibles 2A et 3A, chargeur de batterie 220VAC 5A, emplacement pour batterie 18Ah, dimensions: 400x385x90mm.	1 Unité(s)	246,95	246,95 €
---	--	------------	--------	----------

Fiche Technique

6	[OP12V18AH] Batterie VABO de 12 Volt 18 Ah	1 Unité(s)	97,38	97,38 €
---	--	------------	-------	---------

Sous-total 1.501,80 €

Numéro 4, 6, 8 et 10

7	[VAU.VERSO1PPLUS] Unité de contrôle d'accès TCP/IP, 1 lecteur, multi-protocoles RS485, Wiegand et Clock&Data, serveur web intégré, anti-pass back, anti-time back, délai de transit, gestion des verrouillages, 15000 événements enregistrés, 3 niveaux de sécurité, alimentation: 9-14VDC, consommation : 300 mA, dimensions : 170X116X40mm	4 Unité(s)	420,82	1.683,28 €
---	--	------------	--------	------------

Fiche Technique

8	[VAU.VEXT4PLUS] Module d'extension pour 4 lecteurs supplémentaires, multi-protocoles RS485, Wiegand et Clock&Data, serveur web intégré, anti-pass back, anti-time back, délai de transit, gestion des verrouillages, 15000 événements enregistrés, 3 niveaux de sécurité, alimentation: 9-14VDC, consommation : 400 mA, dimensions : 170X119X40mm	4 Unité(s)	450,22	1.800,88 €
---	---	------------	--------	------------



Detection incendie à gaz - intrusion - camera - appel personne - cas - caméra - 2000 - 1m

#	Description	Quantité	Prix unitaire	Prix
---	-------------	----------	---------------	------

Fiche Technique

9	[VAU.COFFRET2202M] Coffret 220V pour 2 modules: alimentation 220VAC, tension de sortie : 13,8VDC, deux sorties avec fusibles 2A et 3A, chargeur de batterie 220VAC 5A, emplacement pour batterie 18Ah, dimensions: 400x385x90mm.	4 Unité(s)	246,95	987,80 €
---	--	------------	--------	----------

Fiche Technique

10	[OP12V18AH] Batterie VABO de 12 Volt 18 Ah	4 Unité(s)	97,38	389,52 €
----	--	------------	-------	----------

Sous-total 4.861,48 €

Main d'oeuvre

11	[MOTEC] Main d'oeuvre technicien			3.400,00 €
----	----------------------------------	--	--	------------

Sous-total 3.400,00 €

Total HTVA 10.615,01 €



CREGEBB

CEBABEBB

BBRGEBB



Délai de livraison

A convenir

Frais de port

Port en facture au meilleur prix, départ de nos entrepôts.

Prix

Hors TVA

Conditions de paiement

30 jours à compter de la date de facture.

Pour une première commande chez Gimi, nous demandons un paiement anticipé du matériel avant toute livraison.

Validité de l'offre

30 jours

Câblage, pose et raccordement hors centrale

À réaliser par vos soins



Annexe 7

Paiement : 30 jour(s) Apres date de facturation

CITYA

rue Basse, 12-21
BE-1180 Bruxelles
Tél. : 02.373.38.14

Adresse du chantier : rue Gray 2-12, 1040 Etterbeek

DESCRIPTION	QTÉ	U	PU	PT
ACP BEAUGENCY nettoyage des bandeaux (nez de balcon) de l'ensemble des terrasses			NET HTVA	14 850,00 €
Intervention par cordiste Nous réaliserons un test avant commande pour valider le résultat final Nous devons avoir accès à l'eau et électricité ainsi qu'aux toitures Les vitres des garde-corps et de châssis seront salis à cause du nettoyage haute pression, le nettoyage de ceux-ci ne sont pas compris sauf si vous nous en faites la demande	1,000	Forfait	14.850,00 €	14.850,00 €
OPTION Pose d'un hydrofuge sur les nez de balcons SIKAGARD	1,000	Forfait	16.350,00 €	(16.350,00 €)
OPTION Nettoyage des vitres des garde-corps et châssis	1,000	Forfait	14.850,00 €	(14.850,00 €)

Total Options (31.200,00 €)

Sous-total n°1 14.850,00 €

TVA 6,0% 891,00 €

Total TTC 15.741,00 €

Total TTC à payer 15.741,00 €



Pour le client

Mention "Lu et approuvé", date et signature

Pour accord y inclus les conditions ci-dessous

Conditions :

Conditions générales Planning : - L'ajout au planning n'est réalisé qu'après réception d'un bon de commande. - Le renvoi du présent devis signé pour accord à valeur de bon de commande. - Délais : à convenir - Sauf arrangement préalable, le délai est d'un mois pour entamer le travail. - Pour des interventions en urgence, nos tarifs et devis sont majorés. - Les conditions climatiques peuvent influencer les délais d'intervention. - Les travaux importants nécessitant des conditions météorologiques clémentes doivent nous être commandées au plus tard début juillet. - Si proposées, les options choisies doivent être clairement identifiées. Conditions : - Nos prix sont calculés en considérant que la commande reprend la totalité de l'offre et que sa réalisation se fait dans la continuité. En cas de commande partielle, notre entreprise se garde la possibilité de réviser son offre. - Pour les travaux nécessitant un investissement important en marchandises, un acompte de 30% du montant de la commande devra être versé avant le début des travaux. - Sauf stipulation contraire de notre part : Facturation prévue par état d'avancement, le solde en fin de chantier (le délai de paiement est de 30 jours). - Aucune retenue ou escompte sur facture ne sont acceptés. - Travaux supplémentaires après concertation avec le client : 55.00 euros / hr - Temps de validité de l'offre : 3 mois - Tous nos prix s'entendent hors TVA. TVA 6% (attestation souhaitée dès la commande), 21% ou auto liquidation à préciser. Conditions générales de vente : Nos factures sont payables au comptant, sans escompte, les délais stipulés sont de rigueur. Tout litige doit être signalé dans les huit jours par lettre recommandée, passé ce délai, toute facture est réputée acceptée. Tout retard de paiement entraîne un intérêt moratoire de 1,5% par mois ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 15% de la somme en principale, de la commande hors TVA, intérêts et frais avec un minimum de 75 euros et ce sans mise en demeure préalable. En cas de litige seul les tribunaux de Namur sont compétents

Citya Bruxelles SA
Rue Basse 21-23 bte 21
1180 Bruxelles

Concerne : ACP BEAUGENCY - Rue Gray 2-12 à 1040 Bruxelles- Nettoyage des bandeaux des terrasses

Madame, Monsieur,

Faisant suite à votre demande de prix pour laquelle nous vous remercions et à la visite des lieux à laquelle notre Ingénieur a procédé, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après notre offre pour l'exécution des travaux repris sous rubrique.

DESCRIPTION	TM	QTE	U	PU (€)	PT (€)
1 Installation et repli de chantier, placement des protections et sécurisations		1,000	Forfait	350,00 €	350,00 €
2 Frais de stationnement en voirie Remarques Les démarches administratives liées aux réservations du stationnement et aux autorisations d'occuper la voirie sont effectuées par nos soins. Les frais de réservations, de dossier et les taxes communales s'y rapportant seront facturés séparément au client. Les frais de stationnement aux bornes en voirie seront facturés au prix de 19,05€/jour.	QP	1,000	Jour(s)	19,05 €	19,05 €
3 Nettoyage des bandeaux des terrasses Remarques 1. Les travaux décrits dans l'offre sont réalisés en rappel sur corde par une équipe d'ouvriers qualifiés IRATA. 2. Les zones d'intervention sont limitées du côté de la rue Gray conformément à la demande. Les zones concernées sont identifiées en rose sur la photo repris sur le document en annexe de l'offre		1,000	Forfait	59.750,00 €	59.750,00 €

NETTOYAGE A LA VAPEUR D'EAU SATURÉE

Cette technique consiste en la projection, sous pression, de vapeur d'eau saturée sur le matériau.

Le ruissellement généré par l'eau de condensation ramollit les salissures qui sont ensuite décollées par l'action mécanique de la vapeur (pression entre deux et six bars), favorisé par la température élevée (température entre 120 C° et 160 C°). Ces salissures sont ensuite éliminées par le ruissellement continu.

Cette technique écologique conserve la patine protectrice du matériau mais n'éliminera pas les salissures les plus incrustées.

Remarques :

- La salissure peut masquer l'existence de différences de tonalités plus ou moins importantes propres au matériau en place.
- Les traces noirâtres fortement incrustées dans le support peuvent rester visibles après ce traitement.



TOTAL HTVA (HORS OPTIONS)	60.119,05 €
TVA 6,0%	3.607,14 €
TOTAL TVAC (HORS OPTIONS)	63.726,19 €

Pour le client

Date et signature

La signature du bon de commande implique l'acceptation, sans restriction, des conditions générales en annexe.



ANNEXE 9

N°	Description	OP	Unité	semaines		12 semaines		7 semaines		semaines		P. Total	P. Total	P. Total	P. Total
				P.U.	P. Total	P.U.	P. Total	P.U.	P. Total	P.U.	P. Total				
Comparatif des travaux d'anchetite et d'isolation de la toiture plate de +1															
ACP BEAUGENCY - 4 à 10 rue Gray à 1040 Bruxelles c/o Syndic Citya															
Estimation de la durée du chantier															
MF CONTRACTORS															
LUMINDA															
DSB															
Vinsar															
1. PREPARATION DES TRAVAUX															
Installation de chantier comprenant :															
1.1	protection, nettoyage journalier, évacuation des gravats, containers,	1,00	FFT	1.650,00	1.650,00 €	6.000,00	6.000,00 €	861,00	861,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
1.2	stockage des matériaux,	1,00	FFT	350,00	350,00 €	2.500,00	2.500,00 €	2.165,00	2.165,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
1.3	moyen d'accès (chartrifurage rapide latéral, accès toiture, ...)	1,00	FFT	1.500,00	1.500,00 €	3.500,00	3.500,00 €	3.500,00	3.500,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
1.4	toilette de chantier	1,00	FFT	400,00	400,00 €	2.180,00	2.180,00 €	360,00	360,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
1.5	Etat des lieux des abords	1,00	FFT	300,00	300,00 €	200,00	200,00 €	200,00	200,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
1.6	Etat des lieux des terrasses et balustrades au niveau des travaux	1,00	FFT	300,00	300,00 €	250,00	250,00 €	1.150,00	1.150,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
				690,00	690,00 €	400,00	400,00 €	1.650,00	1.650,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
				FRANS DE VORRES A CHARGE DE L'ACP (remboursement des factures de stationnement akawa-dokobakawa)											
SOUS-TOTAL				5.000,00 €		14.610,00 €		9.956,00 €							
2. TRAVAUX D'ISOLATION ET D'ANCHETITE DE LA TOITURE															
2.1	Evacuation au lissage en galets	465,00	m²	20,00	9.380,00 €	5,95	2.790,55 €	20,00	9.380,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.2	Démontage et évacuation de l'anchetite horizontale et des remonteés	615,20	m²	42,00	25.836,40 €	35,00	21.592,00 €	23,22	14.284,94 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.3	Démontage et entreposage des dalles de terrasses pour reprise sur nouveaux plots	94,00	m²	50,00	4.700,00 €	28,00	2.632,00 €	11,00	10.434,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.4	Pose d'un vernis d'adhérence + pare vapeur	563,00	m²	35,00	18.795,00 €	30,50	17.171,50 €	20,00	11.280,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.5	Pose d'un isolant PUR de 10 cm en PIR (R > ou = 4 m²K/W) fixé mécaniquement (hors terrasses)	469,00	m²	70,00	32.830,00 €	67,00	31.423,00 €	36,00	16.884,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.6	Pose d'une membrane multicouche asphaltique de ténie BLANC ou VERT	563,00	m²	78,00	43.914,00 €	69,00	38.847,00 €	64,00	36.032,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.7	Etanchéité des remonteés	51,80	m²	78,00	4.048,20 €	79,15	4.118,27 €	18,60	955,14 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.8	Etanchéité des saisons de la sous-toiture	1,00	FFT	300,00	300,00 €	650,00	650,00 €	350,00	350,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.9	Remplacement des sols à engraver	12,00	mcl	32,00	384,00 €	35,00	420,00 €	35,00	420,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.10	Remplacement des deux nouvelles coupelles en polycarbonate de 175 x 115 cm	2,00	pieces	628,00	1.256,00 €	997,00	1.994,00 €	900,00	1.800,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.11	Etanchéité liquide contre chassiss	75,00	mcl	52,00	3.900,00 €	19,00	1.425,00 €	60,00	4.500,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.12	Remplacement des coupelles de 175 x 155 cm par des coupelle doubles parons	8,00	pieces	1.805,00	14.440,00 €	2.334,50	18.676,00 €	2.560,00	20.480,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.13	Remplacement des avalois de toiture et passage de dalle	11,00	pieces	135,00	1.485,00 €	148,00	1.628,00 €	170,00	1.870,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.14	Nouveaux raccords aux DEP existantes	40,00	pieces	40,00	480,00 €	113,85	1.366,15 €	175,00	2.100,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.15	Nouveaux fourreaux de passage des DEP et conduite de gaz	13,00	pieces	120,00	1.860,00 €	86,00	836,00 €	190,00	2.470,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.16	Raccordé élancheur sur milieu avec Clés de l'étag	46,70	mcl	80,00	3.896,00 €	58,00	2.824,60 €	60,00	2.922,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
2.17	Rives de toiture en aluminium thermolaqué blanc H 15cm des parties en bascote	27,60	mcl	105,00	2.898,00 €	86,00	2.373,60 €	70,00	1.932,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
SOUS-TOTAL				171.014,60 €		150.729,97 €		138.084,28 €							
3. DIVERS ET/OU OMISSIONS à intégrer obligatoirement dans la présente															
3.1	Réparation locale de la chape	50,00	OP/m²	90,00	4.500,00 €	80,00	4.500,00 €	90,00	4.500,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
3.2	Dépose des avalois existant	11,00	pieces	45,00	495,00 €	35,00	385,00 €	40,00	440,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
3.3	Vérification et nettoyage du support	563,00	m²	0,00	- €	0,00	- €	1,00	563,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	0,00 €
SOUS-TOTAL				4.995,00 €		4.885,00 €		5.503,00 €							
TOTAL HTVA				181.009,60 €		170.224,67 €		153.543,28 €							
TVA 6%				10.865,58 €		10.213,48 €		9.212,60 €							
TOTAL TTC				191.875,18 €		180.438,16 €		162.755,88 €							

Annexe 10

travaux de rénovation de la toiture du +1 de l'immeuble sis rue Grey 2 à 10 à 1040 Bruxelles

	description des phases de la proposition de Convention à signer	heures à prester	
	DOSSIER PLANS :		
1	A partir des plans existants + plans et coupe + un relevé complémentaire de vérification à deux	24	
2	Rapport d'expertise préalable et recommandations	4	
	Rendez vous préalable à l'urbanisme	0	
		0	
3	Dossier de permis d'urbanisme jusqu'au dépôt à l'urbanisme (varie suivant les communes)	0	
		28	2.464,00 Euro htva
	PREPARATION DU CHANTIER :		
4	Calcul du montant des primes "Renolution" éligibles	4	
5	Métré descriptif et quantitatif des travaux en toiture en vue du comparatif	16	
6	Appel d'offre 3 entrepreneurs + visites et explications	9	
7	Analyse des offres / comparatif /mise en conformité / planning /conventions avec les voisins	8	
8	bon de commande (contrat d'entreprise type G Concept 3 pages)	2	
		39	3.432,00 Euro htva
	CHANTIER		
9	5 réunions de chantier y compris proces verbal de réunion à tous les intervenants	12,5	
10	Vérification des états d'avancement et décomptes + mails à tous	4	
11	Réception provisoire en deux visites (1 x remarques + rapport + vérification de la levée des remarques)	6	
12	Vérification du DIU + édition des documents Renolution	6	
		28,5	2.508,00 Euro htva
	TOTAL	95,5 H	8.404,00 Euro htva
	montant en Euro hors tva 21%	tarif horaire	88 Euro
	REMARQUE		
	montants forfaitaires à ne pas dépasser sauf modification de mission		
	hors frais de déplacements (0,45€/km) et de duplicata entreprises ou clients	pour accord :	Le client :



A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK

MISE A JOUR DES STATUTS DE L'IMMEUBLE



L'« **A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK** » ayant son siège à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10, titulaire du numéro d'entreprise 0850.309.324.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société anonyme CITYA BRUXELLES \$.

Redésignée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du \$ dont une copie a été remise au notaire soussigné.

Agissant en vertu de l'article 3.89, § 5, 1° et 4° du Code civil ;

Ci-après dénommée « **le comparant** ».

Lequel comparant nous expose préalablement que :

TITRE PRELIMINAIRE : NOTIONS GENERALES

Statuts originaux

Les statuts de l'immeuble à appartements multiples situé à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés aux termes d'un acte établi par Maître R [redacted] notaire à [redacted]

Mise à jour complète des statuts

Le comparant nous déclare et nous requiert d'acter que l'assemblée des copropriétaires de ladite association de copropriétaires du \$, a décidé, ce qui est attesté par nous, notaire soussigné, au vu du procès-verbal de l'assemblée, de procéder comme suit à la **mise à jour consolidée et complète des statuts**, remplaçant toute version précédente, propre à l'immeuble décrit ci-après, par rapport à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la

loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et la mise à jour de la loi du 18 juin 2018 ainsi que celle du 04 février 2020.

Les présents statuts sont régis par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les présents statuts, et le règlement d'ordre intérieur sous signature privée qui les accompagne, remplacent intégralement les anciens statuts.

Servitudes :

La division de l'immeuble, provoque l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constitue une servitude.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révèlent les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

Statuts et règlement d'ordre intérieur : notions générales

1. Statuts

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

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

a) Acte de base

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

b) Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété comprend :

- a. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- b. les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

2. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de

jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il contient au moins :

- 1) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 2) le mode de nomination d'un 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 ;
- 3) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis de mettre à jour les statuts - comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété - comme suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

Article 1 : Description de l'immeuble :

Les statuts portent sur l'immeuble suivant :

Commune d'Etterbeek – 3ème division :

Un immeuble à appartements multiples dénommé « RESIDENCE BEAUGENCY », construit sur un terrain d'une superficie selon titre de 2.797 m² 68 dm², s'étendant à front des rues Gray, de l'Etang et chaussée de Wavre, ayant été cadastré section B, numéro 465X35 et cadastré selon extrait cadastral récent sous l'identifiant parcellaire cadastral section B numéro 0465X35P0000 pour une superficie de 28 ares 13 centiares.

Rappel des plans :

Les descriptions qui suivent ont été faites sur base des plans dressés par l'architecte Robert MAHIEU annexés à l'acte de base initial du 22 avril 1977.

Description générale de l'immeuble :

La « RESIDENCE BEAUGENCY » comprend outre les parties communes, un sous-sol avec soixante emplacements pour voitures, un rez-de-chaussée et un premier étage à usage commercial et/ou d'artisanat et 5 groupes d'appartements dénommés successivement de gauche à droite lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, groupe A B, comportant 7 étages d'appartements au-dessus du premier étage, les groupes C E et F G H comprenant chacun 8 étages d'appartements au-dessus du premier étage, les groupes J K L et M N O comprenant chacun 10 étages d'appartements au-dessus du premier étage.

Cet immeuble est donc divisé en 113 appartements, 1 rez-de-chaussée et 1 premier étage à usage commercial et/ou artisanal et 60 emplacements pour voitures, constituant une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui sont d'un usage généralement commun à cette

propriété sous cette réserve qu'il n'est pas rattaché de quotes-parts dans le terrain aux emplacements pour voitures.

Le principe de ne pas rattacher de quotes-parts de terrain aux emplacements pour voitures est justifié par la faible valeur économique de chaque emplacement pris individuellement et par le fait que les emplacements sont le plus souvent un accessoire d'un appartement ou d'un magasin. Ce caractère accessoire présumé des emplacements pour voitures n'empêche cependant pas leur aliénation au profit de personnes qui ne seraient pas propriétaires d'autres éléments privatifs dans l'immeuble. Ces emplacements sont indépendants du terrain qui leur sert d'assiette.

Les emplacements pour voitures pourront donc être vendus ou loués soit à des propriétaires d'appartements, de locaux commerciaux et d'artisanat, soit à des tiers.

Malgré la possibilité de louer les emplacements de parking à des tiers, il est demandé aux copropriétaires d'essayer de les louer à des occupants de l'immeuble pour une question de sécurité (PV 21/06/2018).

Description détaillée de la propriété :

❖ SOUS-SOL :

A. PARTIES COMMUNES :

- Rampe d'accès pour voitures et aire de manœuvre donnant accès à titre de servitude perpétuelle aux emplacements pour voitures, cabine du gaz, cabine de transformation haute tension et cabine basse tension.
- Les 5 cages d'ascenseur et cages d'escalier avec dégagement et local de vide-poubelle desservant respectivement les différents groupes d'appartements ainsi que les locaux artisanaux et commerciaux qui y ont accès.

B. Parties privatives :

60 emplacements pour voitures numérotés de 1 à 60.

Nota bene : les emplacements 15 et 17 forment un emplacement double. Il en est de même pour les emplacements 16 et 18.

❖ REZ-DE-CHAUSSEE :

A. Parties communes :

- Rampe de roulement vers le sous-sol donnant accès aux parkings.
- Les 5 halls d'entrée avec dégagements, cage d'escalier et cage d'ascenseur.
- La galerie commerciale desservant les magasins.
- L'escalier de secours.
- La zone de recul donnant accès aux magasins et aux halls d'entrée.

B. Parties privatives :

Le rez-de-chaussée à usage commercial et/ou artisanal.

❖ PREMIER ETAGE :

A. Parties communes :

- Les 5 cages d'escalier avec dégagement et ascenseur.
- L'escalier de secours.

B. Parties privatives :

Le premier étage à usage commercial et/ou artisanal.

❖ L'ETAGE TYPE :

La description en est faite de la gauche vers la droite en regardant l'immeuble à partir de la rue Gray.

A. Parties communes :

- Les 5 cages d'escalier et d'ascenseur, le palier commun desservant chaque groupe d'appartements, l'escalier de secours.
- La conciergerie étant l'appartement type K au deuxième étage.

B. Parties privatives :

Observation :

Les terrasses privatives des appartements sont séparées au moyen de cloisons qui doivent être mobiles de manière à pouvoir assurer l'accès et l'évacuation des appartements en cas d'incendie. Pour ce cas, il est prévu une servitude de passage d'une terrasse vers l'autre.

- **Le groupe des appartements types A et B est élevé de 7 niveaux d'appartements au-dessus du 1^{er} étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type A à gauche de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, living, cuisine, salle de bain, 3 chambres, terrasses devant et derrière.

- **L'appartement type B à droite de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasses devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types C et E est élevé de 8 niveaux d'appartements au-dessus du 1^{er} étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type C à gauche de son groupe en façade avant rue Gray lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette avec lave-mains, living avec terrasse, salle de bain, cuisine, 3 chambres avec terrasse.

- **L'appartement type E à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasse devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types F, G et H est élevé de 8 niveaux d'appartements au-dessus du 1^{er} étage.**

Il comprend :

- **L'appartement type F à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, living, salle de bain avec toilette, cuisine, terrasse.

- **L'appartement type G à gauche de son groupe en façade arrière, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, chambre, terrasse.

- **L'appartement type H à droite de son groupe lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray,** comportant :

Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasse devant et derrière.

- **Le groupe des appartements types J, K et L est élevé de 10 niveaux d'appartements au-dessus du 1^{er} étage.**

Il comprend :

• L'appartement type J à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant :
Hall, living, salle de bain avec toilette, cuisine, terrasse.

• L'appartement type K à gauche de son groupe en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant :
Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, chambre, terrasse.

• L'appartement type L à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant :
Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasses devant et derrière.

▪ Le groupe des appartements types M, N et O est élevé de 10 niveaux d'appartements au-dessus du 1^{er} étage.

Il comprend :

• L'appartement type M à gauche de son groupe, en façade avant rue Gray, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant :
Hall, living, salle de bain avec toilette, cuisine, terrasse.

• L'appartement type N à gauche de son groupe en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant :
Hall, toilette, débarras, living, cuisine, salle de bain, chambre, terrasse.

• L'appartement type O à droite de son groupe, lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de la rue Gray, comportant :
Hall, débarras, toilette, living, cuisine, salle de bain, 2 chambres, terrasses devant et derrière.

❖ TOITURE EN TERRASSE ETAGE TECHNIQUE :

Parties communes :

- Les 5 cages d'escalier avec chacune la cabine de la machinerie de l'ascenseur, le local du chauffage central.
- La toiture accessible uniquement pour les nécessités de son entretien et des déménagements.
- Un tube pour le raccordement à la télévision-distribution.

Article 2 : Division de l'immeuble :

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, dans la mesure des quotes-parts de chacun.

Article 3 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :

A. Le terrain, partie commune, à laquelle ne participent pas les emplacements pour voitures représentant 100.000/100.000mes, ceux-ci se répartissent comme suit :

Rez-de-chaussée :

Un ensemble commercial et/ou artisanal :

11.954/100.000mes

Premier étage :

Un ensemble commercial et/ou artisanal :

14.769/100.000mes

Etage type étant les étages 2 à 8 du groupe A B, 2 à 9 des groupes C E et F G H, 2 à 11 des groupes J K L et M N O :

Appartement type A :

942/100.000mes, soit pour 7 appartements :

6.594/100.000mes

<u>Appartement type B :</u> 775/100.000mes, soit pour 7 appartements :	<u>5.425/100.000mes</u>
<u>Appartement type C :</u> 942/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>7.536/100.000mes</u>
<u>Appartement type E :</u> 775/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>6.200/100.000mes</u>
<u>Appartement type F :</u> 388/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>3.104/100.000mes</u>
<u>Appartement type G :</u> 554/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>4.432/100.000mes</u>
<u>Appartement type H :</u> 775/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>6.200/100.000mes</u>
<u>Appartement type J :</u> 388/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>3.880/100.000mes</u>
<u>Appartement type K :</u> 554/100.000mes, soit pour 9 appartements :	<u>4.986/100.000mes</u>
<u>Appartement type L :</u> 775/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>7.750/100.000mes</u>
<u>Appartement type M :</u> 388/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>3.880/100.000mes</u>
<u>Appartement type N :</u> 554/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>5.540/100.000mes</u>
<u>Appartement type O :</u> 775/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>7.750/100.000mes</u>
<u>Ensemble de l'immeuble :</u>	<u>100.000/100.000mes</u>
B. Les parties communes bâties non compris le terrain représentant 100.000/100.000mes, ceux-ci se répartissent comme suit :	
<u>Sous-sol :</u> 60 emplacements pour voitures numérotés de 1 à 60, chacun 36/100.000mes, soit au total :	<u>2.160/100.000mes</u>
<u>Rez-de-chaussée :</u> Un ensemble commercial et/ou artisanal :	<u>11.693/100.000mes</u>
<u>Premier étage :</u> Un ensemble commercial et/ou artisanal :	<u>14.449/100.000mes</u>
<u>Etage type, étant les étages 2 à 8 du groupe A B, 2 à 9 des groupes C E et F G H, 2 à 11 des groupes J K L et M N O :</u>	
<u>Appartement type A :</u> 921/100.000mes, soit pour 7 appartements :	<u>6.447/100.000mes</u>
<u>Appartement type B :</u> 759/100.000mes, soit pour 7 appartements :	<u>5.313/100.000mes</u>
<u>Appartement type C :</u> 921/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>7.368/100.000mes</u>
<u>Appartement type E :</u> 759/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>6.072/100.000mes</u>
<u>Appartement type F :</u> 379/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>3.032/100.000mes</u>
<u>Appartement type G :</u> 542/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>4.336/100.000mes</u>
<u>Appartement type H :</u>	

759/100.000mes, soit pour 8 appartements :	<u>6.072/100.000mes</u>
<u>Appartement type J :</u>	
379/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>3.790/100.000mes</u>
<u>Appartement type K :</u>	
542/100.000mes, soit pour 9 appartements :	<u>4.878/100.000mes</u>
<u>Appartement type L :</u>	
759/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>7.590/100.000mes</u>
<u>Appartement type M :</u>	
379/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>3.790/100.000mes</u>
<u>Appartement type N :</u>	
542/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>5.420/100.000mes</u>
<u>Appartement type O :</u>	
759/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>7.590/100.000mes</u>
<u>Ensemble de l'immeuble :</u>	<u>100.000/100.000mes</u>

Les terrasses n'interviennent pour aucune quote-part dans les parties communes, la quote-part de chaque appartement couvre les terrasses qui en sont une dépendance.

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

La nouvelle répartition des cent millièmes entre les parties modifiées sera fixée, en tenant compte de la valeur respective des lots privatifs, laquelle sera elle-même 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 (Art. 3.85, § 1er, alinéa 2. du Code civil), aux termes d'une décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Art. 3.88 § 3, alinéa 1 du Code civil) ou à la majorité qualifiée dans le cas prévu à l'article 3.88 § 3, alinéa 2 du Code civil, et sera constatée par un acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 4 : Parties communes :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain sur lequel le bâtiment est construit avec toutes ses servitudes actives et passives ; les fondations ; l'ossature en béton armé ; les murs de façade, les murs pignons, les ornements extérieurs des façades et fenêtres ; les balustrades ; les conduits de cheminée et de ventilation ; les tuyaux de décharge et de ventilation et les égouts, sauf cependant les parties de ces tuyaux se trouvant à l'intérieur des parties privatives et des locaux accessoires, pour autant que ces tuyaux de décharge et de ventilation servent à l'usage exclusif et particulier de ces parties privatives, les conduites d'eau, du gaz et d'électricité desservant les parties communes ; les branchements d'eau, du gaz et d'électricité ; les cages des ascenseurs et leurs accessoires ; les entrées communes des appartements et les portes d'entrée ; les dégagements, paliers, escaliers, les cages d'escalier ; la rampe d'accès du parking vers le sous-sol, l'aire de manœuvre des emplacements pour voitures ; les

dégagements à usage commun ; le local du chauffage central, la chaudière avec ses accessoires et tuyauteries ; le système de production d'eau chaude ; la toiture-terrasse couvrant le bâtiment avec les descentes d'eaux pluviales ; les gaines pour tuyauteries ; les cabines de machineries des ascenseurs ; le trottoir ; la zone de recul avec ses chemins d'accès promenoirs et bacs à fleurs.

Conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Sont cependant privatives, les conduites d'alimentation d'électricité particulières à chaque partie privative de l'immeuble depuis le branchement des communs.

Article 5 : Parties privatives :

Chaque lot privatif comporte les parties constitutives décrites ci-avant, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis, les portes palières, toutes canalisations des parties privées, les installations sanitaires particulières, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des lots privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, de même ce qui est à l'extérieur de ces lots mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemples : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, éventuellement gaz pour le rez-de-chaussée et le premier étage, électricité, téléphone, chauffage central, ouvre-porte, parlophone). Cependant les faces extérieures des portes palières sont parties communes uniquement pour ce qui concerne leur aspect et leur entretien.

Les dispositifs de chauffage se trouvant dans les parties privatives et les canalisations les desservant sont choses privatives, y compris les vannes, mais il est interdit de les modifier, si les modifications sont de nature à troubler la circulation d'eau chaude. Un propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant son appartement, son magasin, atelier et ses dépendances. Les pavements des terrasses sont choses privatives mais non l'étanchéité de ces terrasses, celles-ci faisant partie de la toiture générale.

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

Article 1 : Destination des lots :

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements ; ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'habitation bourgeoise sans cependant exclure l'exercice d'une profession libérale ou assimilée ne comportant d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée et le premier étage sont destinés à des activités commerciales et artisanales.

Leurs occupants pourront employer les moteurs convenant à leurs activités mais en veillant à ne pas nuire aux autres occupants. Les lots du rez-de-chaussée et du premier étage ne pourront en aucun cas, être affectés à l'exploitation d'un

commerce ou d'une activité entraînant une incommodité grave pour l'ensemble des occupants de l'immeuble.

Les activités commerciales et artisanales devront être en rapport avec le standing de l'immeuble.

Les propriétaires et exploitants devront se conformer aux règlements communaux édictés en la matière de manière à ne pas provoquer des troubles excédant la mesure normale des inconvénients de voisinage dans un ensemble immobilier et un quartier comportant des habitations.

Les ventes à l'extérieur pourront être autorisées exceptionnellement par l'assemblée générale pour une période limitée en fonction des époques de fêtes annuelles ou de quartier.

Les ateliers de boucheries, de charcuteries et de poissonneries sont expressément exclus.

Article 2 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

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

Les propriétaires, leurs locataires, leurs personnels et autres occupants devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement, honnêtement et en jouir de manière prudente et raisonnable.

b) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier à ses frais comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3 : Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 4 : Situation juridique des parties communes :

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, les lots à usage commercial ou artisanal et les emplacements pour voitures dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tous droits réels établis sur les parties privatives, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 5 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient

ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

Article 7 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les propriétaires pourront établir des persiennes lesquelles devront être toutes du même modèle prévu par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Article 8 : Installations particulières :

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radiovision, dont ils devront se servir suivant les règlements de police et sans troubler les autres occupants de l'immeuble ; l'assemblée générale pourra, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés établir un règlement d'ordre intérieur à ce sujet.

Aucune antenne n'est prévue.

L'installation de toute antenne privée est interdite sauf accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le téléphone, la radiodiffusion et la télédiffusion peuvent être installés dans l'immeuble aux frais des propriétaires intéressés. La sonnerie du téléphone devra être installée de manière à ne pas troubler les occupants des appartements voisins. Les fils et accès ne pourront toutefois emprunter les façades de l'immeuble.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 9 : Dénomination - Siège :

L'association des copropriétaires est dénommée « A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK ». Elle a son siège à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0850.309.324.

Article 10 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les

copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques 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.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

CHAPITRE III : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :

Article 11 : Généralités :

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

Article 12 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 13 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Article 14 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

Article 15 : Servitudes relatives aux travaux :

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs en cas de nécessité.

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

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

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

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 16 : Nettoyage :

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, accès vers le sous-sol et buanderie.

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :

Article 17 : Répartition des charges communes :

Principe :

Les charges communes sont divisées en :

1. Charges communes générales

Chacun des propriétaires des appartements, des locaux à usage commercial et/ou artisanal et des emplacements pour voitures, contribue aux dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de restauration et d'administration

proportionnellement aux quotes-parts de base dans la construction déterminées à l'article 3, B. de l'acte de base ci-dessus.

Il en est ainsi pour :

- Les frais résultant de l'intervention du syndic et de la concierge et pour tous les frais communs ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale conformément aux principes énoncés ci-après ; les frais de conciergerie comportant : l'entretien immobilier de la conciergerie, les émoluments du concierge et toutes les autres charges inhérentes à la conciergerie, à l'exclusion du chauffage et de l'ascenseur.
- Le nettoyage de toutes les parties communes notamment halls, cages d'escaliers, paliers, trottoirs et promenoirs dans la zone de recul, galerie commerciale, rampe d'accès au sous-sol et aire de manœuvre, ainsi que tous les ustensiles et accessoires à ce nécessaires.
- L'acquisition et le renouvellement du mobilier commun et notamment des poubelles.
- L'entretien immobilier et l'éclairage de toutes les parties communes en ce compris toitures, halls, cages d'escaliers et paliers, trottoirs et promenoirs dans la zone de recul, galerie commerciale.
- Les primes d'assurances.
- Les réparations et le renouvellement de l'étanchéité des toitures des différents groupes d'appartements et du socle au niveau de la toiture du premier étage, des promenoirs dans la zone de recul et des terrasses privatives des appartements sont une charge commune générale à répartir suivant les quotes-parts de base de la construction.

Cependant, il y a lieu d'observer que le revêtement superficiel des terrasses privatives est une chose privative.

2. Charges communes particulières

Ces charges incombent à certains copropriétaires ayant seuls l'utilité d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Pour ces charges, seuls les copropriétaires participant à ces charges communes particulières prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

La répartition des charges communes est opérée suivant les règles ci-après :

- a) Les emplacements pour voitures ne sont pas chauffés et ne bénéficient pas de la distribution d'eau chaude. Les frais de chauffage et de production d'eau chaude sont donc à répartir entre les propriétaires des appartements et des locaux à usage de commerce et/ou d'artisanat.
- b) Les frais de chauffage et d'eau chaude de la conciergerie est une charge commune supportée par tous les copropriétaires usagers du chauffage au prorata de leur consommation et l'avantage que la concierge retire de l'usage de l'ascenseur est supporté par les copropriétaires suivant le tableau de répartition des charges des ascenseurs.
- c) L'entretien, la réparation et le renouvellement de l'installation de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les réparations accessoires pouvant en résulter.

L'entretien immobilier de la chaufferie.

L'entretien général des façades y compris la peinture et/ou le nettoyage des châssis et des portes extérieures.

Ces charges se répartissent suivant le tableau de répartition des quotes-parts du terrain qui précède, les emplacements pour voitures n'intervenant pas dans le chauffage, dans la distribution d'eau chaude ni dans l'entretien général des façades.

d) Le fonctionnement et la consommation du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, ainsi que la consommation d'électricité y afférente et l'éclairage de la chaufferie, un décompte étant prévu pour l'électricité du chauffage et l'éclairage de la chaufferie.

Ces charges se répartissent comme suit :

A concurrence de 25% forfaitairement suivant le tableau des quotes-parts du terrain qui précède et qui s'applique aux frais d'entretien du chauffage central et à concurrence de 75% en proportion de la consommation du chauffage central de chacun, telle qu'elle sera établie au moyen des compteurs individuels caloriques ou similaires, la surface de chauffage étant uniformisée sur base du troisième étage.

Il n'est pas prévu de compteur pour l'eau chaude.

La répartition de la consommation d'eau chaude est établie sur les mêmes bases que la consommation du chauffage central.

e) L'entretien immobilier, les réparations, le renouvellement de la rampe d'accès au parking en sous-sol avec son revêtement et l'aire de manœuvre en sous-sol.

Ces charges se répartissent en parts égales entre les emplacements pour voitures.

f) Charges relatives aux ascenseurs :

L'entretien immobilier des cages d'ascenseur avec les cabines, sauf leur couverture faisant partie de la toiture générale du bâtiment ;

La réparation et le renouvellement des ascenseurs avec leur cabine mobile, leurs portes, câbles et toute la machinerie, accessoires et installations électriques, mais non la peinture des portes ; cette peinture faisant partie de l'entretien des cages d'escalier ;

Les frais d'entretien, de fonctionnement (courant et location des compteurs), ainsi que l'assurance des risques occasionnés par les ascenseurs, sont répartis forfaitairement sans tenir compte des groupes d'appartements ;

Ces charges se répartissent comme suit :

Etage type étant les étages 2 à 8 du groupe A B, 2 à 9 des groupes C E et F G H, 2 à 11 des groupes J K L et M N O.

Appartement type A :

1.000/100.000mes, soit pour 7 appartements : **7.000/100.000mes**

Appartement type B :

824/100.000mes, soit pour 7 appartements : **5.768/100.000mes**

Appartement type C :

999/100.000mes, soit pour 8 appartements : **7.992/100.000mes**

Appartement type E :

823/100.000mes, soit pour 8 appartements : **6.584/100.000mes**

Appartement type F :

411/100.000mes, soit pour 8 appartements : **3.288/100.000mes**

Appartement type G :

588/100.000mes, soit pour 8 appartements : **4.704/100.000mes**

Appartement type H :

823/100.000mes, soit pour 8 appartements : **6.584/100.000mes**

<u>Appartement type J :</u>	
411/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>4.110/100.000mes</u>
<u>Appartement type K :</u>	
588/100.000mes, soit pour 9 appartements :	<u>5.292/100.000mes</u>
<u>Appartement type L :</u>	
823/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>8.230/100.000mes</u>
<u>Appartement type M :</u>	
411/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>4.110/100.000mes</u>
<u>Appartement type N :</u>	
588/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>5.880/100.000mes</u>
<u>Appartement type O :</u>	
823/100.000mes, soit pour 10 appartements :	<u>8.230/100.000mes</u>
<u>Premier étage :</u>	<u>15.674/100.000mes</u>
<u>Rez-de-chaussée :</u>	<u>4.214/100.000mes</u>
<u>Sous-sol :</u>	
39/100.000mes par emplacement pour voiture, soit pour 60 emplacements :	<u>2.340/100.000mes</u>
<u>Total :</u>	<u>100.000/100.000mes</u>

3. Charges privatives

Chaque appartement, magasin et atelier, est pourvu d'un compteur individuel permettant une répartition équitable des frais de consommation de l'eau froide.

La consommation d'eau froide est donc établie au moyen de compteurs particuliers.

Article 18 : Impôts :

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

Article 19 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble ainsi que d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent proportionnellement aux quotes-parts établies dans les divers tableaux, pour autant qu'il s'agisse des parties communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 20 : Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire :

Les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 21 : Recettes au profit des parties communes :

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

Article 22 : Modification de la répartition des charges :

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

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

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 23 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est 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 quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

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

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclame par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes

ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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.

3. Ces fonds doivent être 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.

Article 24 : Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges (AG 02/05/2022) :

1) Échéance - Rappels :

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

2) Sanctions :

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

3) Solidarité et indivisibilité :

En cas de démembrement d'un lot ou de constitution d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement envers la copropriété de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de

la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

4) Recouvrement des charges communes :

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

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

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

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

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

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

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

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

Article 25 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic présente les comptes de gestion de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale annuelle, il les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Ces comptes sont clôturés en fin d'année comptable, lorsque le syndic dispose de tous les éléments nécessaires à leur établissement. Les provisions versées par les copropriétaires pour le chauffage et l'eau ainsi que les provisions mensuelles versées pour les autres dépenses communes sont déduites des comptes. Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant. L'assemblée des copropriétaires peut désigner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :

Article 26 : Généralités :

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir

comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.
3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 27 : Types d'assurances :

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2. Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3. Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4. Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance peut être souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5. Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance peut être souscrite en faveur de ses membres.

6. Assurance du personnel salarié.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

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

Article 28 : Biens et capitaux à assurer :

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 29 : Assurances individuelles complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 30 : Primes et surprimes :

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables trimestriellement par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités.

Article 31 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :

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

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier ».

Article 32 : Franchises (AG 18/06/2019) :

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

Article 33 : Sinistres - Procédures et indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.
2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et comptabilisées sur un compte spécial ouvert à cet effet au bilan. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance

transactionnelle doit cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.

3. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
4. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.
5. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.
6. Une intervention financière sera appliquée, en cas de sinistre, au copropriétaire qui ne sera pas conformé à l'obligation de mettre des vannes d'arrêt à ses radiateurs (PV 16/03/2005).

Article 34 : Affectation des indemnités :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS GENERALES :

Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 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.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Certificat d'état civil et d'identité :

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant personne physique, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 20 mars 2025 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture :

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

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

A.C.P. RUE GRAY 2 10 1040 ETTERBEEK
ayant son siège social à 1040 Etterbeek, Rue Gray 2 Boîte 10
BCE N° 0850.309.324

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE
(Article 3.85 § 3 du Code civil)

Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du //

(Date de la dernière mise à jour des statuts correspondants :)

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, modifiée par la loi du 20 février 2020 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

Préalable :

Article 3.93 § 3 - Alinéa 1^{er} du Code civil : *Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.*

Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil : *Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.*

Dispositions transitoires : *Les dispositions visées aux 1^o, 2^o et 3^o de l'article 3.85 § 3, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.*

A) OBLIGATIONS LEGALES :

Article 3.85 § 3 - 1^o - 2^o - 3^o du Code civil : *Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :*

- 1^o *les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1^{er}, 1^o, c) du Code civil ;*
- 2^o *le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3^o *la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 du Code civil - extrait : *Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

Article 3.89 § 5, 9° du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

Article 3.91 du Code civil : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

B) DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

A. OBLIGATIONS LEGALES

A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A.1.1. POUVOIRS

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION

Article 3.87 § 1^{er} du Code civil : Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations.

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

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

A.1.3. PROCURATIONS - RESTRICTIONS

Article 3.87 § 7 du Code civil : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.
La procuration désigne nommément le mandataire.

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

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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

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

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

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le président et le secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations.

En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant le mois de mai** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires (PV 31/05/2016).

A.1.5. CONVOCATIONS

a) Principes

Article 3.87 § 2 du Code civil : Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

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

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Article 3.92 § 4 du Code civil - extrait : Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais et modes d'envoi

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 § 3 du Code civil dernier alinéa - extrait : Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocation

Article 3.93 § 2 du Code civil - extrait : Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour

Article 3.87 § 3 - alinéa 2 du Code civil - extrait : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f) Frais

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

A.1.6. ORDRE DU JOUR

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

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 du Code civil : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 3.87 -§ 4 du Code civil : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3 dudit article 3.87 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité de tous les copropriétaires est présente ou représentée.

Les questions particulières relatives à l'approbation des comptes doivent être adressées au syndic au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale afin de permettre à celui-ci, qui ne dispose pas en séance de la comptabilité, de préparer les réponses à apporter.

A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE

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

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

A.1.8. PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - PREMIÈRE PRÉSIDENT - FEUILLE DE PRÉSENCES

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.87 § 10 - alinéa 2 du Code civil - extrait : Le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

A.1.9. CANDIDATURE À LA PRÉSIDENTE OU À LA FONCTION DE SECRÉTAIRE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature pour assurer la présidence de l'assemblée générale, ou pour remplir la fonction de secrétaire, doivent en aviser le syndic par écrit au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.1.10. DÉLIBÉRATIONS**a) Droit de vote**

Article 3.87 § 6 - 1^{er} alinéa du Code civil : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 3.87 § 9 du Code civil : Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

c) Règles de majorité**1° Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

Article 3.88 § 1^{er} 1° b) du Code civil - extrait : Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tels que décrits dans cet article.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».

2° Majorité spéciale - Unanimité

Article 3.88 § 1^{er} 1° & 2° du Code civil : L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de

- destruction partielle ;*
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
 - e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;*
 - f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil relatif aux associations partielles ;*
 - g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
 - h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.*

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil : Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

Article 3.87 § 11 du Code civil : 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.

Article 3.88 du Code civil - extrait : La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 3.88 du Code civil.

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa du Code civil : Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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.

Article 3.88 § 4 du Code civil : Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

4. Exception prévue par la loi

Article 3.92 § 5 du Code civil : Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 3.92 § 6 du Code civil : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 paragraphes 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

d) Charges communes particulières

Article 3.87 § 6 alinéa 2 du Code civil : Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportées par chacun. Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

e) Considérations pratiques

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

f) Vote par écrit

Article 3.87 § 11 du Code civil : 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.

g) Procès-verbaux - Consultation

Article 3.93 § 4 du Code civil : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 du Code civil : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Article 3.87 § 12 du Code civil : Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

h) Montant des marchés

Article 3.88 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Article 3.89 § 5 11° du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant la décision de l'assemblée générale du **2 mai 2022**, le montant des marchés est fixé à **20.000 €**.

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

A.2.1. NOMINATION

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

A.2.2. CONTRAT ÉCRIT

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

A.2.3. DURÉE DU MANDAT

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : 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.

A.2.5. RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE

Article 3.89 § 9 du Code civil : Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 § 7 du Code civil : L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 § 8 du Code civil : En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

A.2.6. PUBLICITÉ

Article 3.89 § 2 du Code civil : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

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

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

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

A.2.7. RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION

Article 3.89 § 6 du Code civil : Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

A.2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil ;*
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;*
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais*

de l'association des copropriétaires ;

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

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables ;

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 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat 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 contrats 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, 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 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

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

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

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

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, 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.

A.2.9. RÉMUNÉRATION

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

A.2.10. MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION

a) A l'échéance du contrat en cours

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

c) Révocation

Conformément à l'article 3.89 § 7 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

d) Fin anticipative à l'initiative du syndic

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les

contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :

A.3.1. CONSTITUTION :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

A.3.2. MISSION LEGALE :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil.

A.3.3. COMPOSITION :

Le conseil de copropriété se compose de **3 membres** ; si tel est leur souhait, le président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

A.3.4. CANDIDATURE :

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme membre du conseil de copropriété doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.3.5. NOMINATION :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul.

Si au terme du premier tour :

- il y plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de poste à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu ;
- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

A.3.6. DURÉE DU MANDAT :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

A.3.7. EXERCICE DE SA MISSION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Pour exercer sa 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.

A.3.8. REUNION - CONVOCATION - PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL :

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter, toutefois un membre suppléant pourra assister à la séance.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, du suivi des points relevant de la gestion courante de l'immeuble et de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

A.3.9. AUTRE MISSION - DELEGATION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

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

A.3.10. RAPPORT ANNUEL :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

A.3.11. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

Article 3.87 § 2 du Code civil - dernier alinéa : Convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : Communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu ;

Article 3.87 § 4 du Code civil - extrait : Notifier à tout moment au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au point 2° ci-avant. 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.

A.3.12. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**A.4.1. DÉSIGNATION**

Article 3.89 § 9 du Code civil : Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.91 du Code civil : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

A.4.2. CANDIDATURE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme commissaire aux comptes doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A défaut de candidature reçue de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

A.4.3. COMPÉTENCES - MISSION - RAPPORT

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

- 1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc.,...);
- 2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;
- 3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;
- 4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;
- 5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserve ;
- 6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ou l'apurement de créances devenues irrécouvrables ;
- 7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ;
- 8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Ce rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale : à cet effet, il devra parvenir au syndic au moins 3 jours ouvrables avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

A.4.4. RESPONSABILITÉ CIVILE

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

A.5. OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 du Code civil : Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.*

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

B. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN

B.1. DEFINITION

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, l'intéressé acquiert tous les droits et obligations consignés dans ce règlement d'ordre intérieur (ROI) et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit actuels et futurs.

Une copie de ce règlement doit obligatoirement être attachée par le propriétaire à chaque contrat de location.

Le fait d'occuper ou de donner en location une partie de l'immeuble entraîne ipso facto, pour le propriétaire et le locataire, l'obligation de respecter les termes de ce règlement.

Le non-respect de l'obligation de notifier le ROI au locataire par le propriétaire entraînera, pour le propriétaire, d'être tenu pour responsable des conséquences qui pourraient résulter de l'absence de communication du ROI.

Eu égard à la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé, le français est choisi comme langue usuelle de l'association des copropriétaires (PV 31/05/2016).

B.2. LOCATAIRES

Les locations accordées par bail par le propriétaire contiendront l'engagement des locataires :

- d'habiter l'immeuble bourgeoisement de manière prudente et raisonnable ;
- de se conformer aux prescriptions de ce règlement, du règlement de copropriété et aux décisions de l'assemblée générale ;
- d'avoir pris connaissance de ceux-ci en faisant parvenir au syndic, dans les quinze jours ouvrables de la signature du bail, un accusé de réception, daté et signé avec la mention « lu et pris connaissance ».

Le non-respect de cette clause peut entraîner, pour le propriétaire et le locataire, une pénalisation.

Les propriétaires qui mettent un logement en location doivent placer des détecteurs de fumée et sont priés de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail (PV 18/06/2019).

B.3. SOLIDARITE

L'occupant est présumé responsable des actes des membres de sa famille et de ses visiteurs.

Le propriétaire est présumé responsable des actes commis par son locataire.

A la conclusion d'un bail à loyer, le bailleur veillera à préciser l'existence du présent règlement et imposera au preneur son strict respect.

B.4. CONCIERGE

Le rôle du concierge est de :

- veiller à l'entretien des parties communes de l'immeuble ;
- surveiller les corps de métier qui interviennent dans l'immeuble ;
- veiller au respect du règlement d'ordre intérieur et référer au syndic des manquements constatés.

Le concierge ne peut intervenir pour des prestations privatives.

Il réceptionne les envois volumineux en l'absence de l'occupant. Ce dernier se chargera de récupérer son envoi. Le concierge n'a pas à devoir « livrer » cet envoi.

Il permettra l'accès à des appartements « vides » mis en vente ou en location par un propriétaire n'habitant pas l'immeuble. Il n'a pas à intervenir dans le cas d'une négociation qui a été confiée à un professionnel. Il se contentera d'ouvrir le local et s'abstiendra de donner des informations quelconques. Il ne lui incombe donc pas de participer à la négociation de vente ou location.

Il surveille la bonne marche des installations techniques de l'immeuble.

Il ne reçoit des ordres ou instructions que du syndic. Les occupants ou propriétaires doivent s'abstenir de donner des injonctions au concierge.

Le concierge est à la disposition des occupants pour les informer en cas de problèmes.
Les travaux en dehors des heures de travail sont interdits (PV 03/07/2014).

B.5. GENERALITES

B.5.1. DÉMÉNAGEMENTS OU EMMÉNAGEMENTS

Le syndic et le concierge devront obligatoirement être prévenus, au moins quinze jours à l'avance, d'une entrée ou sortie d'un occupant.

Chaque propriétaire est tenu d'informer le syndic de l'arrivée ou du départ d'un locataire.

Cette information reprendra les nom et prénom, le nombre de personnes qui occuperont l'appartement. Le propriétaire demandera à son locataire de remplir la fiche d'occupation et le bon d'identification et de commande de plaquettes nominatives, qui seront remis au concierge le plus rapidement possible.

Le propriétaire communiquera au syndic une fiche d'identité de son nouveau locataire. Cette fiche reprendra, en plus des coordonnées, les informations de la personne qui pourra intervenir en cas d'urgence pour permettre l'accès à l'appartement. A défaut de cette communication, les frais d'ouverture de la porte seront à la charge de l'occupant.

Les déménagements et emménagements se feront de préférence pendant la semaine, évitant les week-ends, les samedis et dimanches étant considérés comme période de calme et de repos, également pour le syndic et le concierge.

Une indemnité d'emménagement et de déménagement de 75,00 € sera réclamée, peu importe le type d'appartement.

B.5.2. TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les fait exécuter.

Tout travail important impliquant les murs de cloisonnement, la tuyauterie en général et les tubages électriques, devront être notifiés au syndic au préalable, afin d'examiner les répercussions possibles sur l'ensemble des installations de l'immeuble.

Ils devront être approuvés par l'assemblée générale, sauf s'il y a urgence.

Dans ce dernier cas, le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter ces travaux, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée.

Les travaux bruyants et salissants ne pourront être exécutés pendant les week-ends.

B.5.3. INTERDICTIONS

Il est strictement interdit :

- de fumer dans l'ensemble des parties communes de l'immeuble ;
- de vider les graisses, huiles dans les éviers ;
- de jeter la litière dans les toilettes ou autres déchets susceptibles de boucher les décharges (bandes hygiéniques, etc.) ;
- de jeter quoi que ce soit par les fenêtres (arrière et avant de l'immeuble), ceci afin de tenir toiture et zone de recul en état de propreté parfaite.

B.6. TRANQUILLITE

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

- éviter tout bruit lors des allées et venues dans l'immeuble, principalement dans les cages d'escaliers, halls, aires de garages et autres parties communes en général, et veiller à ne pas claquer les portes ;
- éviter l'utilisation des robinets à grands débits, douche, lave-linge, lave-vaisselle, etc. après 22h00 ;
- réduire le volume des appareils sonores, radio, TV, de manière à ce que ceux-ci ne soient pas audibles à l'extérieur de l'appartement.

Les machines et appareils ménagers ne pourront être installés à d'autres fins que l'usage propre et ne pourront servir pour compte d'autrui (ni professionnellement, ni à titre de servitude).

Il est interdit d'effectuer des travaux (forer, clouer, etc.) entre 20 heures et 8 heures, de même que les week-ends toute la journée.

S'il est fait usage d'appareils électriques produisant des parasites, ceux-ci devront être munis de dispositifs les supprimant, de manière à ne pas troubler les réceptions audiovisuelles.

L'usage d'appareils domestiques de type « actif » (lave-linge, lave-vaisselle, etc.) ne peut se faire que si l'occupant est présent.

Les occupants sont tenus de placer des feutres anti-bruits dans le cas de couvre-sol en carrelages ou parquet.

B.7. SOUS-SOL ET GARAGE

B.7.1. UTILISATION DES CONTENEURS

Dans un souci d'hygiène, nous vous demandons :

- d'effectuer la sélection des déchets et de respecter scrupuleusement les règles en matière de tri des déchets (conteneurs jaunes : papiers - cartons ; conteneurs bleus : bouteilles et flacons en plastique - emballages métalliques - cartons à boissons ; conteneurs gris/noirs : ordures ménagères - tout venant ; bulles à verre du cartier : bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent) (PV 18/06/2019) ;
- de ne jeter, dans les conteneurs gris, que des déchets emballés dans des sacs fermés ;
- de plier ou déchirer les cartons afin d'en réduire le volume ;
- pour tout autre objet, de prendre contact avec le concierge afin de trouver une solution pour vous en débarrasser.

Il est strictement interdit de déposer des objets encombrants (fauteuils, meubles, planches en bois, etc.) ni à côté, ni dans les conteneurs.

En cas de besoin, vous pouvez contacter les services de Bruxelles Propreté au 0800.98.181 pour l'enlèvement d'encombrants ; 3m³ gratuits tous les 6 mois (PV 18/06/2019).

Une indemnité d'encombrants intempestifs est fixée à 150,00€, cette indemnité ainsi que les frais de Bruxelles-Propreté sont à charge du propriétaire défaillant (PV 27/04/2009).

B.7.2. USAGE DU GARAGE

Tout utilisateur d'un emplacement de parking veillera à ce que son véhicule ne souille pas le sol (par exemple, perte d'huile). En pareil cas, il prendra immédiatement les mesures adéquates pour y remédier.

Il est interdit de laisser tourner le moteur. Dès mise en route, il est obligatoire de quitter le bâtiment.

Il est interdit de garer des véhicules non immatriculés dans le garage.

Les usagers veilleront au respect de l'emplacement marqué au sol et à ce que leur véhicule ne déborde pas des lignes.

Dans un but de sécurité, l'utilisateur veillera à ce que les portes se ferment correctement et qu'aucune personne étrangère ne pénètre dans l'immeuble, en entrant ou en sortant du garage.

En cas de vol ou de vandalisme, la copropriété décline toute responsabilité. La copropriété n'est pas la gardienne des lieux, l'usage des parkings étant de type privatif.

Il est interdit d'utiliser le LPG (le garage n'a pas de système de détection gaz) pour les véhicules stationnés dans le garage (propriétaire/locataire).

L'assurance est obligatoire.

En cas d'infraction, le propriétaire concerné sera rendu responsable des éventuels dégâts et de la galerie commerciale (PV 03/07/2014).

Précision en ce qui concerne l'accès au garage pour les personnes n'ayant pas de parking :

Tout le monde a accès au parking via son bloc par l'ascenseur ou l'escalier de secours. Il n'existe aucune aire de manœuvre permettant un stationnement provisoire, les emplacements de parking étant privatifs.

De manière occasionnelle, un chargement ou un déchargement sera toléré sous la surveillance du concierge l'en ayant averti au préalable (PV 06/06/2013).

B.8. SERVICE DES EAUX

1. Le ou les abonnements au service des eaux tant pour les parties privatives que pour les parties communes sont souscrits en commun par les propriétaires.
2. Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnements au nom des copropriétaires.
3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par les compteurs distincts appartenant au service des eaux.
4. Chaque année au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux, la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

B.9. PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment les halls d'entrées, les sorties de secours, les escaliers, les paliers, le passage à l'entrée du garage et les dégagements, devront être maintenues libres en tout temps (ne pas jeter de papiers ou autres objets).

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise particulièrement les vélos, voitures d'enfants, jouets ainsi que le dépôt de liquides et débris abandonnés ou entreposés en attente d'enlèvement par les services de la voirie.

Les terrasses doivent rester dégagées. Elles ne sont pas destinées à entreposer les sacs d'ordures, ces derniers devant être descendus dans les conteneurs dans les plus brefs délais.

Les terrasses doivent être libres et ne doivent pas être transformées en zone d'entreposage.

Chaque propriétaire est tenu de nettoyer et entretenir de manière prudente et raisonnable les terrasses ainsi que les châssis et les vitres de son appartement. Il s'agit d'avoir un minimum de respect pour ses voisins (PV 27/04/2009).

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, habits, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront ni être battus ni secoués par les fenêtres ou par les balcons ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

B.10. ASCENSEURS

Les occupants sont priés de ne pas bloquer les ascenseurs lors de conversations sur les paliers, ni en attente pour leur usage personnel.

Le bouton d'arrêt ne peut servir qu'en cas de danger.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur en cas d'incendie ou si une coupure d'électricité est envisagée.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés par un adulte.

Il est interdit d'utiliser l'ascenseur avec un nombre de personnes supérieur au maximum autorisé.

Ne rien renverser sur le sol. Ne pas griffer les parois, les plaques métalliques et les portes.

B.11. CHAUFFAGE

Il est interdit de remplacer des radiateurs par des appareils de type convecteur. Toute infraction engendrera la suppression immédiate de ce type d'appareil.

Il est obligatoire de maintenir en nombre et en puissance les radiateurs dans chaque appartement (PV 13/03/2006).

Il est nécessaire de remplacer les radiateurs avec des vannes d'arrêt au départ et au retour (PV 18/06/2019).

Le remplacement des radiateurs se fera privativement, en faisant appel chacun à son chauffagiste.

La période de la coupure du chauffage central est entre mi-mai et mi-septembre. Les personnes souhaitant changer leurs radiateurs, vannes, etc. le feront durant cette période (PV 19/05/2015).

B.12. SECURITE

En dehors du concierge, du syndic et du personnel qualifié, l'accès à la machinerie des ascenseurs, à la salle des chaudières ainsi qu'à la toiture est formellement interdit.

Soyez toujours conscient qu'une intrusion délinquante est possible.

Fermez toujours les portes derrière vous et ne les ouvrez jamais pour des personnes inconnues.

Méfiez-vous des visiteurs inhabituels et colporteurs.

N'utilisez pas l'ouvre-porte pour donner accès aux gens qui auraient oublié leurs clés, ni pour des personnes qui demandent l'accès, soi-disant pour faire des travaux.

Descendez et allez à la rencontre de vos visiteurs inconnus.

Soyez toujours méfiants pour la moindre chose qui vous paraît étrange.

Prévenez le concierge le cas échéant.

Même si des visiteurs vous quittent après 22h, accompagnez-les, cela leur fera plaisir.

Ne jetez aucun objet sur la plate-forme arrière, des coupoles ont déjà dû être remplacées.

Il est demandé aux personnes devant s'absenter plus de 48 heures de :

- fermer les compteurs individuels d'eau de chaque appartement ;
- vérifier que les fenêtres et portes donnant sur les terrasses soient bien fermées ;
- vérifier si vous avez bien communiqué au syndic la fiche d'absence (clés de secours) sinon, prévenez immédiatement le concierge ;
- faire enlever votre courrier (vous pouvez remettre la clé de la boîte aux lettres au concierge).

Sachez qu'en agissant de la sorte, vous partirez non seulement détendus mais également couverts dans l'éventualité d'un quelconque sinistre.

Les occupants sont priés de nettoyer régulièrement les avaloirs des terrasses.

L'utilisation d'un barbecue, que ce soit au bois, au charbon de bois ou à l'électricité, est interdite sur les terrasses.

B.13. ETANCHEITE DES CONDUITES DE GAZ

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera (PV 31/05/2016).

B.14. ANIMAUX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, de posséder des chiens, des chats et des oiseaux dans l'immeuble.

La tolérance pourra être retirée pour l'animal source de nuisance par bruit, mauvaises odeurs ou autre, par décision d'une assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.15. INFORMATION SUR L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 17 FEVRIER 2011 RELATIF AU CERTIFICAT PEB, PUBLIE AU MONITEUR BELGE DU 1ER MARS 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (qu'elle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1er mai 2011) ou le louer (à partir du 1er novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location (PV 18/06/2019).

B.16. REGLEMENT DES DIFFERENTS

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

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

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

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

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

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

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

Toute infraction par un occupant au présent règlement l'expose au paiement d'une pénalité dont la grille est régulièrement mise à jour par le syndic et les membres du conseil de copropriété.

Le syndic pourra, en cas de manquement grave d'un occupant, prendre d'initiative la décision de faire intervenir un service extérieur pour remédier audit manquement, cela aux frais du responsable et/ou propriétaire.

TABLE DES MATIERES

A. OBLIGATIONS LEGALES	2
A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	2
A.1.1. Pouvoirs	2
A.1.2. Composition - Assistance - Indivision	2
A.1.3. Procurations - Restrictions	2
A.1.4. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	3
A.1.5. Convocations	3
A.1.6. Ordre du jour	4
A.1.7. Constitution de l'assemblée	5
A.1.8. Présidence - Secrétaire - Première présidence - Feuille de présences	5
A.1.9. Candidature à la présidence ou à la fonction de secrétaire	5
A.1.10. Délibérations	5
A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC	9
A.2.1. Nomination	9
A.2.2. Contrat écrit	9
A.2.3. Durée du mandat	9
A.2.4. Engagement du syndic	9
A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire	9
A.2.6. Publicité	10
A.2.7. Responsabilité - Délégation	10
A.2.8. Pouvoirs	10
A.2.9. Rémunération	12
A.2.10. Modalités de fin de sa mission	12
A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :	13
A.3.1. Constitution :	13
A.3.2. Mission légale :	13
A.3.3. Composition :	13
A.3.4. Candidature :	13
A.3.5. Nomination :	13
A.3.6. Durée du mandat :	13
A.3.7. Exercice de sa mission :	14
A.3.8. Réunion - Convocation - Procuration - Délibération - Procès-verbal :	14
A.3.9. Autre mission - Délégation :	14
A.3.10. Rapport annuel :	14
A.3.11. Autres initiatives du conseil de copropriété :	14
A.3.12. Assurance-responsabilité civile du conseil de copropriété :	15
A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	15
A.4.1. Désignation	15
A.4.2. Candidature	15
A.4.3. Compétences - Mission - Rapport	15
A.4.4. Responsabilité civile	16
A.5. OPPOSABILITE	16

B.	DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN..	17
B.1.	DEFINITION.....	17
B.2.	LOCATAIRES.....	17
B.3.	SOLIDARITE.....	17
B.4.	CONCIERGE.....	17
B.5.	GENERALITES.....	18
B.5.1.	Déménagements ou emménagements.....	18
B.5.2.	Travaux dans les parties privatives	18
B.5.3.	Interdictions	18
B.6.	TRANQUILLITE	18
B.7.	SOUS-SOL ET GARAGE	19
B.7.1.	Utilisation des conteneurs	19
B.7.2.	Usage du garage.....	19
B.8.	SERVICE DES EAUX	19
B.9.	PARTIES COMMUNES.....	20
B.10.	ASCENSEURS.....	20
B.11.	CHAUFFAGE.....	20
B.12.	SECURITE.....	20
B.13.	ETANCHEITE DES CONDUITES DE GAZ.....	21
B.14.	ANIMAUX.....	21
B.15.	INFORMATION SUR L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 17 FEVRIER 2011 RELATIF AU CERTIFICAT PEB, PUBLIE AU MONITEUR BELGE DU 1ER MARS 2011	21
B.16.	REGLEMENT DES DIFFERENTS.....	21

SCHEMA DE REPARTITIONS POUR L'ETABLISSEMENT DES DECOMPTES CHAUFFAGE & EAU

Annexe 13

CHAUFFAGE

En ce qui concerne les frais de chauffage, ceux-ci sont répartis comme suit :

1. Frais d'entretien, de dépannage et de petites réparations

Ce poste sera réparti suivant les quotes-parts particulières afférentes à la répartition des frais de chauffage (en 97840^{ème})

2. Frais des relevés et de location des compteurs

Ces frais sont répartis en fonction du nombre de compteurs équipant chaque lot privatif suivant les coûts unitaires facturés par le tiers-répartiteurs.

3. Frais de consommation d'énergie liés à la production de chauffage

Après déduction des frais de la consommation inhérente à la production d'eau chaude sanitaire, tels que déterminés ci-après, les frais de consommation d'énergie liés à la production de chauffage sont répartis à concurrence d'un forfait de 25 % suivant les quotes-parts particulières afférentes à la répartition des frais de chauffage (97840^{ème}), et à concurrence de 75 % en fonction des consommations relevées sur les compteurs.

4. Consommation d'électricité

Si les frais d'électricité de la chaufferie sont quantifiés, ceux-ci sont répartis suivant la même règle que celle qui prévaut pour les consommations d'énergie.

EAU CHAUDE ET FROIDE

1. Eau des communs :

Le poste « eau des communs » correspond au montant total des factures de la compagnie des eaux sur une période de 12 mois dont il faut déduire la redevance d'abonnement et les consommations privatives qui sont égales au nombre d'hectolitres consommé multiplié par le prix « moyen » officiel de l'eau TVA et taxes comprises.

Le solde ainsi obtenu constitue le montant du poste "Eau des communs" à répartir suivant les quotes-parts générales (garage compris sauf si cette entité devait disposer de son propre compteur).

2. Redevance d'abonnement :

Cette redevance est répartie à parts égales entre tous les copropriétaires.

3. Eau privative (froide et/ou chaude) :

En ce qui concerne l'eau chaude, le prix de l'hectolitre sera calculé comme suit :

- Eau froide : la consommation d'eau sera refacturée au prix « moyen » officiel TVA et taxes comprises de l'eau, suivant les consommations déterminées par les relevés des compteurs de passage.
- Le coût du réchauffement de l'eau froide en eau chaude sera calculé à raison de 1 m³ de gaz au prix moyen de la période concernée (par hectolitre consommé).

DISPOSITIF(S) DE TRAITEMENT DE L'EAU

1. Frais d'entretien, de dépannage et de petites réparations

Ce poste sera réparti suivant les quotes-parts particulières afférentes à la répartition des frais de chauffage (97840^{ème})

2. Frais de consommations des produits de traitement

Ce poste est réparti suivant les consommations d'eau relevées sur les compteurs de passage d'eau chaude, et d'eau froide si celle-ci devait également être adoucie