Adaptation
Règlement de copropriété

ACP Résidence « Clos du Parnasse »

Siège social: Rue du Trône n° 64

1050 BRUXELLES (Ixelles)

N° d'entreprise: 0850273591

Version 11.04.2014

STATUTS

ACP Résidence « Clos du Parnasse »

Siège rue du Trône n° 64

1050 BRUXELLES

N° d'entreprise : 0850273591

Exposé général et rétroactes

Vu les statuts tels que repris à l'acte du 11 mai 1978 de Maître André Nerincx, Notaire à la résidence de Bruxelles, transcrits à la conservation des hypothèques de Bruxelles le 6 juin 1978, Volume 5565, numéro 2, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de l'immeuble repris sous rubrique ;

Vu l'acte modificatif du 22 décembre 1978, de Maître André Nerincx, touchant aux limites du terrain appartenant à la compagnie Bruxelles Lambert ;

Vu l'acte modificatif du 28 novembre 1986 de Maître James Dupont, apportant certaines modifications aux parties privatives et communes, ainsi qu'aux quotités attribuées dans les parties communes et du terrain, aux parties privatives et aux nouvelles parties privatives ;

Vu l'acte du 23 mai 2000 coordonnant les statuts de l'association des copropriétaires « Clos du Parnasse » avec la loi du 30 juin 1994, de Maître James Dupont, notaire à la résidence de Bruxelles ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010. Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique. Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que Monsieur Daniel Borgers, syndic du Complexe « Clos du Parnasse » , nous a chargé de la coordination des statuts de la copropriété de l'association des copropriétaires « Clos du Parnasse » , nous Geoffroy ARQUIN, Juriste en droit immobilier, domicilié Avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous l'appellation et nom de domaine
http://www.ejuris.be,

Qu'il est dit dans l'acte de coordination du 23 mai 2000

Les membres de l'association des copropriétaires du « Clos du Parnasse » sont ensemble titulaires de **cent mille/millièmes** des parties communes générales du complexe immobilier suivant :

Commune d'IXELLES :

Un complexe immobilier à appartements multiples, comprenant six bâtiments et quatre niveaux de sous-sol, érigé sur un terrain sis à front de la rue du Trône et faisant partie de l'Ilot numéro 15 dit « du PARNASSE », cadastré ou l'ayant été SECTION A, numéro 9/n/5 - 9/o/5 et partie des numéros 9/t/7 - 12/g et 11/n/3, contenant une superficie d'après mesurage de nonante-huit ares quatre-vingt-sept centiares septante-deux dixmilliares, étant les lots Z1 et Z1A du procès-verbal de mesurage dressé par le géomètre-expert immobilier Jean-Louis Kumps le douze décembre mil neuf cent septante-huit, lequel mesurage est resté annexé à l'acte de base modificatif du vingt-deux décembre mil neuf cent septante-huit.

1.2 Ledit complexe a été placé sous le régime de l'indivision et de la copropriété forcée en application de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577bis du Code civil - actuellement les articles 577-3 à 577-14 de la loi du 30 juin 1994), aux termes d'un acte dressé par le notaire André Nerincx, du onze mai mil neuf cent septante-huit, dont question ci-avant.

1.3 Que les lots privatifs et les quotités indivises dans les parties communes générales dudit complexe immobilier y rattachées dont les « titulaires de droits immobiliers »sont chacun respectivement titulaires, sont décrits au document dénommé « Annexe III »qui demeurera ci-annexé.

1.4 Qu'après l'adoption de l'acte de base originaire du présent complexe immobilier, et des trois actes de base modificatifs, dont question ci-avant, l'assemblée générale des « titulaires de droits immobiliers« a modifié différents points de l'acte de base.

1.5 La loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre relative à l'indivision et à la copropriété forcée, a modifié les dispositions du code civil en la matière et qu'il convient par conséquent de modifier le texte des statuts de la copropriété du complexe immobilier dénommé « Clos du Parnasse » , pour le mettre en concordance avec les dispositions impératives de ladite loi.

1.6 Que dans le cadre de la mise en concordance des statuts de la copropriété du complexe immobilier dénommé « Clos du Parnasse » avec la nouvelle loi sur la copropriété, il a été estimé nécessaire d'évoquer la question de la suppression de la notion de « unité ».

Il est exposé, le syndic, représentant de l'association des copropriétaires, nous a requis d'acter ce qui suit :

Afin de mettre les statuts de copropriété du complexe immobilier « Clos du Parnasse » en concordance avec les dispositions impératives de la nouvelle loi sur la copropriété et l'indivision forcée, les assemblées générales particulières des Unités U1, U2, U3, U4, U5, U6 et P, et l'assemblée générale plénière ont été convoquées conformément aux règles des statuts, devant Nous, Notaire avec chacune notamment l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

I1. Proposition de considérer que le complexe immobilier dénommé **« Clos du Parnasse »** ne forme **qu'une seule entité juridique** au sens de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et qu'en conséquence la personnalité juridique n'est octroyée qu'à **l'association des copropriétaires du complexe immobilier**.

I2. Proposition de maintenir inchangé le système de « clé de répartition »de certaines charges qui ne sont communes qu'à certains lots privatifs formant au sein de la copropriété générales des ensembles particuliers, dépendant de celle-ci et sans existence juridique propre. On entend par le mot « Unité »ou « Bloc »dans le cadre des présents statuts de la copropriété, la réunion de lots privatifs concernés du point de vue de la répartition des charges et des recettes, par certaines parties communes particulières dont l'utilité leur est propre, encore que certaines de ces parties communes particulières puissent se révéler communes à deux ou plusieurs « Unités »ou « Blocs ». Au sens de cette définition il existe actuellement **sept blocs**.

13. Proposition de modifier les statuts existants, en adoptant une nouvelle version des statuts.

II. Les assemblées particulières des blocs U1, U2, U3, U4, U5, U6 et P et l'assemblée générale plénière ont été convoquées conformément aux règles établies par l'acte de base et le règlement de copropriété, par lettres recommandées à la poste.

Les justificatifs conformes de ces convocations ont été déposés sur le Bureau de l'Assemblée Générale extraordinaire du seize novembre mil neuf cent nonante-neuf.

Compte tenu de ce que d'une part, la composition du Bureau telle que décrite dans le procès-verbal de cette assemblée, correspond exactement à la composition de l'assemblée générale plénière telle que prévue par le règlement de copropriété, et que d'autre part, tant les sept assemblées particulières que l'assemblée générale plénière, ont été convoquées à la même date avec un ordre du jour identique, il a été décidé de ne pas tenir d'assemblée distincte, les scrutateurs ayant eu mission de vérifier que la majorité requise pour l'adoption des propositions était atteinte ou non, au sein non seulement de chaque assemblée particulière, mais également au niveau de l'assemblée générale plénière.

En conséquence, cette deuxième assemblée réunissant non seulement les assemblées particulières, mais également l'assemblée générale plénière, était en droit de délibérer et de statuer valablement sur son ordre du jour dans la mesure où tous les copropriétaires de l'assemblée générale plénière au sens des statuts étaient présents, représentés ou dûment convoqués ;

III. Pour être admises, les propositions à l'ordre du jour devaient recueillir les majorités spéciales prévues par la loi ancienne et ou les statuts. Aucune décision ne devait être prise à l'unanimité de l'ensemble des « titulaires de droits immobiliers« du complexe immobilier dénommé « Clos du Parnasse » , étant donné que les modifications statutaires résultant des décisions à

prendre ne portent pas atteinte au droit de propriété de chaque copropriétaire et ne modifie en rien la répartition des quotités dans les parties communes générales en ce compris le terrain.

Constatation de la validité de l'assemblée

Ceci ayant été vérifié et reconnu exact, le syndic constate que cette deuxième assemblée était valablement constituée et apte à délibérer et à statuer sur son ordre du jour, qu'elle a abordé ensuite.

Résolutions :

Après avoir délibéré, l'assemblée a dû constater et considérer, et cela en conformité avec la loi du 30 juin 1994,

a) que le complexe immobilier dénommé « Clos du Parnasse » , ne forme qu'une **seule entité juridique** au sens de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et qu'en conséquence la personnalité juridique n'est octroyée qu'à l'association des copropriétaires du complexe immobilier. Que l'approbation de l'assemblée générale à cette situation a réuni l'unanimité des copropriétaires ;
b) L'assemblée décide de maintenir inchangé le système de « clé de répartition »de certaines charges qui ne sont communes qu'à certains lots privatifs formant au sein de la copropriété générale des ensembles particuliers, dépendant de celle-ci et sans existence juridique propre.
c) L'assemblée décide de modifier, d'adapter les statuts coordonnés de la copropriété en concordance avec les dispositions de la loi du 30 juin 1994

Adaptation par les présentes du règlement de copropriété

Que l'article 19 de la loi du 2 juin 2010, impose au syndic de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 36 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010, tel est actuellement l'objectif de notre adaptation présente.

Servitudes

« Suivant acte reçu par Maître Jean-Claude Stallaerts, Notaire à Saint-Josse-ten-Noode, le huit octobre mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente octobre suivant, volume 2190, numéro 8, Monsieur Georges Louis Richard, industriel et son épouse, Madame Marie Henriette Bloemaert, sans profession, ensemble à Bruxelles, ont constitué à titre d'échange au profit des biens vendus aux présentes, à charge de leur immeuble sis rue Caroly, numéro 17, une servitude perpétuelle de passage d'une longueur de deux mètres environ ».

« En vertu du même acte, les dites associations ont constitué en contre-échange, à charge des biens vendus aux présentes et au profit de l'immeuble sis rue Caroly, numéro 17, une servitude de « jour « ou « lumière »et non de vues, limitée au temps de vie de Monsieur et Madame Richard et leurs représentants en ligne directe, pour autant que ceux-ci restent propriétaires ou copropriétaires au moins de la moitié dudit immeuble ». « L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des stipulations dudit acte, reçu par le notaire Stallaerts, prénommé, le huit octobre mil neuf cent cinquante-neuf, dont il déclare avoir parfaite connaissance ».

Statut de l'immeuble

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte de Maître André Nerincx, Notaire à la résidence de Bruxelles, dont les actes ont été transcrits le 6 juin 1978 à la conservation des hypothèques du cinquième bureau de Bruxelles, Volume 5565, numéro 2., le complexe immobilier dénommé « Clos du Parnasse » situé rue du Trône n° 64 à 1050 Bruxelles, a été placé sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique conformément à l'acte repris ci-dessus.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1er, l'association des copropriétaires du complexe immeuble dénommé « Clos du Parnasse » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le 1er Août 1995 conformément à la loi du 30 juin 1994.

Qu'il est précisé dans les actes que les propriétés privatives sont dénommées **appartements, surfaces commerciales, bureaux, cavettes et parkings.**

Les parties communes du complexe immobilier « Clos du Parnasse » sont décrites dans l'acte de base, notamment concernant le terrain servant d'assiette et aux différentes parties des différents blocs. Elles sont divisées en **centmillièmes**, telles que précisées ci-après. Ces proportions, dans les divers biens, sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble du complexe et des résidences qui le composent.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques, soit le 6 juin 1978, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994. Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique. Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

TITRE I - ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1er., alinéa 2 : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1er septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables concernant le complexe.

Chapitre I - DIVISION JURIDIQUE DU COMPLEXE

Exposé préalable

Il résulte de ce qui après que le complexe immobilier « Clos du Parnasse » est composé de sept blocs dénommés : U1, U2, U3, U4, U5, U6 et P, que ces différents blocs sont eux-mêmes composés de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en copropriété forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessous.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en MILLIEMES pour former un total de MILLE / MILLIEMES (**1.000/1.000èmes**).

Ainsi, chaque entité privative comprendra, d'une part, le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part, la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque propriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Les entités privatives se voient attribuer le nombre de MILLIEMES pré indiqués. Le nombre de MILLIEMES ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après. Ce nombre de MILLIEMES est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

1) Division juridique

L'acte de base opère ainsi la division juridique de la propriété du complexe immobilier qui se fait de la manière suivante :

A. Composition du complexe immobilier :

Sauf modifications ultérieures, le complexe immobilier comprendra :

I. - Le bloc « U1 »comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -2 : quatre cavettes, numérotées de 2119 à 2122,
b) au niveau -1 : un local réserves pour magasin,
c) au niveau 0 : une réserve pour magasin avec accès au rez-de-chaussée et vingt-six cavettes, numérotées de 1 à 26 ;
d) au rez-de-chaussée : différentes surfaces commerciales,
e) au premier étage :
   — un local de bureaux ou de commerce ;
   — deux appartements « A »et « B » ;
f) aux deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : à chaque étage : six appartements « A »- « B »- « C »- « D »- « Ev et « F » ;
g) au sixième étage : quatre appartements : « A »- « B »- « C »et « D ».

II. - Le bloc « U2« : comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -2 : quatorze cavettes, numérotées de 2131 à 2144,
b) au niveau -1 : quinze cavettes, numérotées de 1030 à 1044 ;
c) au rez-de-chaussée : différentes surfaces commerciales,
d) aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages : à chaque étage : six appartements « A »- « B »- « C »- « D »- « E »et « F » ;
e) au cinquième étage : cinq appartements : « A »- « B »- « C »- « D »- « E »

III. - Le bloc « U3« : comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -2 : vingt-trois cavettes, numérotées 2101, 2103, 2117, 2118, 2123 à 2130, 2145, 2146 à 2155,
b) au niveau -1 : vingt-six cavettes, numérotées 1008 à 1012, 1012a, 1013 à 1017, 1029, 1045 à 1058 ;
c) au rez-de-chaussée : différentes surfaces commerciales,
d) aux premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages : à chaque étage : huit appartements « A »- « B »- « C »- « D »- « E »- « F »- « G »et « H » ;
e) au sixième étage : sept appartements : « A »- « B »- « C »- « D »- « E »- « F »et « G » ;

IV.- Le bloc « U4« : comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -2 : quarante-cinq cavettes, numérotées de 2001 à 2045 ;
b) au niveau -1 : une cavette, numérotée 1001,
c) au rez parc : trois appartements « A »- « B »et « C » ;
d) au rez-de-chaussée :
   — différentes surfaces commerciales ;
   — trois appartements « A »- « B »et « C »,

e) du premier au sixième étages : à chaque étage : six appartements « A »- « B »- « C »- « D »- « E »et « F » ;
f) au septième étage : quatre appartements : « A »- « B »- « C »et « D »,

V. - Le bloc « U5« : comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -2 : quarante-cinq cavettes, numérotées de 2046 à 2090 ;
b) au niveau -1 : sept cavettes, numérotées 1002, 1003, 1003/a, de 1004 à 1007 ;
c) au rez parc : trois appartements « A »- « B »et « C » ;
d) au rez-de-chaussée :
— différentes surfaces commerciales ;
— trois appartements « A »- « B »et « C »,
e) du premier au sixième étages : à chaque étage : six appartements « A »- « B »- « C »- « D »- « E »et « F » ;
f) au septième étage : cinq appartements : « A »- « B »- « C »- « D »et « E »,
g) au huitième étage : quatre appartements : « A »- « B »- « C »et « D »

VI. - Le bloc « U6 » : comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -3 : dix-sept cavettes, numérotées de 3001 à 3017,
b) au niveau -2 : vingt-quatre cavettes, numérotées de 2091 à 2101, 2104 à 2116 ;
— onze cavettes, numérotées de 1018 à 1028 ;
— une réserve ;
d) au rez parc : l'appartement « A » ;
e) au rez-de-chaussée :
— différentes surfaces commerciales ;
— deux appartements « A »et « B » ;
e) du premier au huitième étages : à chaque étage : six appartements « A »- « B »- « C »- « D »- « E »et « F » ;

VII. - Un ensemble d'emplacement de parkings, dénommé « Bloc Parkings », comprenant, outre les parties communes :

a) au niveau -1 : quatre-vingt-huit emplacements de parking, numérotés de 1001 à 1003, 1003/a, de 1004 à 1012, 1012/a et de 1013 à 1086 ;1087 à 1090 ; un local d'archives ;
b) au niveau -2 : nonante-six emplacements de parking, numérotés de 2001 à 2096 ;2097 à 2099, 2.100 et 2.101
c) au niveau -3 : sept emplacements de parking, numérotés de 3001 à 3007 ;

B. Catégories de parties communes :

Ce complexe immobilier se trouve ainsi divisé en fonds distincts dont chaque propriétaire aura la propriété privative et exclusive, les parties communes générales appartenant en indivision à l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier et les parties communes spéciales appartenant en indivision à l'ensemble des copropriétaires de chaque bloc « U1 »à « U6 »et bloc « P »à considérer comme des entités distinctes.

I. - Parties communes générales

a) Définition

Les parties communes générales sont entre autres les suivantes :

- le terrain, assiette de l'ensemble du complexe ;
- la chaufferie, située à l'étage technique du bloc « U6 », ainsi que les canalisations en dépendant ;
- le gardiennage situé au « rez de parc »du bloc « U6 » ;
- et l'accès public au niveau « Parkings », constitué par :
  - a) l'ascenseur, avec la cage d'ascenseur partant du rez-de-chaussée au niveau -2 ;
  - b) et l'escalier, avec la cage d'escalier, partant du rez-de-chaussée aux niveaux -1, -2 et -3.

Cet ensemble étant situé dans le bloc « U6 ».

b) Distribution de la copropriété

- 1. - Le terrain, assiette de l'ensemble, appartenant en indivision entre tous les copropriétaires du complexe immobilier, est réparti entre les dits copropriétaires en **centmillièmes** conformément au tableau de répartition des droits de copropriété du terrain figurant à **l'annexe numéro III de l'acte de base** du onze mai mil neuf cent septante-huit.
- 2. - Toutes les autres parties communes générales, appartenant également en indivision à l'ensemble des copropriétaires du complexe immobilier, sont réparties également en centmillièmes entre les dits copropriétaires conformément au tableau de répartition des quotités dans les parties communes générales indiquées à **l'annexe III de l'acte de base** du onze mai mil neuf cent septante-huit, modifié par les actes du vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-six et du treize septembre mil neuf cent nonante-deux.

c) Répartition des droits et obligations

- 1) Les droits et obligations afférents aux terrains sont déterminés par les quotités distribuées entre les différents locaux privatifs à **l'annexe III de l'acte de base** du onze mai mil neuf cent septante-huit sous le titre : « Droits de copropriété dans le terrain », modifié par les actes du vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-six et du treize septembre mil neuf cent nonante-deux.
- 2) Les quotités dans les parties communes générales déterminent :
  - la répartition du droit de vote entre les différents propriétaires ;
  - la répartition des charges, recettes communes entre les copropriétaires ;
  - la répartition de tous frais, indemnités ou capitaux pouvant être supportée ou allouée aux copropriétaires, ainsi que d'une manière générale, la répartition de tous droits et obligations relatives aux parties communes générales.

II. - Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales concernent les blocs « U1 »- « U2 »- « U3 »- « U4 »- « U5 »- « U6 »et « P », et sont considérées comme des entités distinctes. Ces parties communes spéciales sont divisées, pour chaque bloc, en **dixmillièmes**, sauf en ce qui concerne les parties communes spéciales du bloc « P », qui sont divisées en cinq mille sept cent trentièmes.

C. Droit de copropriété et propriété :

Chacun des éléments privatifs du complexe immobilier comprendra ainsi un certain nombre de dixmillièmes ou de cinq mille sept cent trentièmes dans les parties communes spéciales du bloc dont il fait partie ; un nombre de centmillièmes dans les parties communes générales du complexe et un nombre de centmillièmes dans le terrain.

Ces éléments privatifs constituent donc des fonds distincts, ayant chacun à leur suite comme accessoires inséparables une fraction des parties qui seront communes à ces diverses propriétés.

Ces fonds distincts possèdent donc chacun leur indépendance, notamment au point de vue de leur circulation juridique et notamment pour leur aliénation, sauf que les caves ne pourront pas appartenir à des personnes qui ne seront pas propriétaires d'appartements, de boutiques ou de bureaux dans le complexe immobilier, objet des présentes, ou dans tout immeuble à construire dans le cadre du projet de rénovation de l'îlot numéro 15, dit « du Parnasse », sans l'autorisation expresse de la Compagnie Bruxelles Lambert ou de toute autre association momentanée constituée ou à constituer qui aura toute liberté pour accorder cette autorisation.

Les Cavettes

1) Les cavettes ne peuvent appartenir qu'aux propriétaires d'appartements, bureaux ou surfaces commerciales construits dans le complexe immobilier, objet du présent acte, ou dans tout immeuble à construire par la société comparante ou ses ayants droit dans l'îlot du Parnasse dans le cadre de la rénovation dudit îlot.

Elles ne peuvent de même être données en location, concédées en jouissance ou appartenir en jouissance qu'à une personne propriétaire ou occupante d'un appartement, bureau ou surface commerciale situé dans le complexe immobilier, objet du présent acte, ou dans tout immeuble à construire par la Compagnie Bruxelles Lambert ou toute association constituée ou à constituer, ou ses ayants droit dans l'îlot du Parnasse dans le cadre de la rénovation dudit îlot.

2) Certaines cavettes sont situées au fond d'emplacement de parking. Dans ce cas, la cavette concernée ne pourra appartenir qu'au propriétaire de l'emplacement de parking correspondant.

De même l'acquéreur de l'emplacement de parking au fond duquel est situé une cavette sera obligé d'acquérir ladite cavette.

Chapitre II - SERVITUDES

Section 1 - Servitudes relatives au complexe immobilier proprement dit

La construction du complexe immobilier, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de situation entre les divers fonds privatifs qui le composent, constitutif de servitudes entre fonds appartenant à différents propriétaires.

Ces servitudes ont pris naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est ainsi notamment :
— des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
— des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc. ;
— du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc.) ;
— et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

Section 2 - Servitudes éventuelles pouvant résulter de la construction d'autres immeubles dans le cadre de la rénovation de l'îlot numéro 15, dit « du Parnasse »

A. Dispositions générales

Les diverses phases de construction projetées dans le cadre de la rénovation de l'îlot numéro 15, dit « du Parnasse », ont été la propriété de la Compagnie Bruxelles Lambert et/ou de toute association constituée ou à constituer, qui les a fait construire ou en a autorisé la construction sur un terrain lui ayant appartenu.

La Compagnie Bruxelles Lambert ou toute association constituée ou à constituer a été amenée à établir à charge de l'une ou l'autre de ces phases, au profit des autres, un état de choses qui constitue une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

L'acte de base opérant la division juridique de la propriété, ces servitudes ont pris effectivement naissance et subsistent dès la vente d'un élément privatif à un tiers et trouvent leur fondement dans la destination du père de famille consacré par les articles 692 et suivants du Code civil ou dans la convention des parties.

Il en est notamment ainsi :
— des vues et jours, des passages, des communautés d'escaliers, entrées, ascenseurs, écoulements des eaux pluviales et résiduaires ; des chutes des vide-poubelles ; du passage et du placement des tuyauteries, gaines, appareillage et installations de toute nature à l'exploitation d'un

local ;
— l'accès d'un complexe immobilier sur l'autre, dans les conditions à préciser ;
— et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes établies d'une phase de construction sur l'autre que révèlent ou révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments et installations ou encore l'usage des lieux.

La Compagnie Bruxelles Lambert sera seule maître de l'interprétation de cette notion de servitude, tant qu'elle restera propriétaire en indivision ou en totalité d'un bien immeuble dans l'îlot du Parnasse.

Elle pourra toutefois renoncer anticipativement à cette prérogative dans la mesure où les travaux de rénovation de l'îlot du Parnasse, c'est-à-dire la construction des immeubles sera terminée.

B. Servitudes concernant les emplacements de parking

Le bloc « P »constituant un ensemble de parkings situés aux niveaux -1, -2, et -3 du complexe immobilier, objet du présent acte, est destiné à faire éventuellement partie d'un complexe plus important de parkings s'étendant sous les immeubles à construire sur les terrains adjacents au terrain prédécrit sub SECTION I. de l'exposé préliminaire.

a) A ce titre, il a été construit une rampe d'accès provisoire au bloc « P », située au niveau -1 sur les emplacements réservés à l'appartement 4 A.R.P dans le bloc « U4« et aux emplacements de parkings numéros 1085 et 1086 et aux cavettes numéros 1057 et 1058. Cette rampe d'accès provisoire a été supprimée et les locaux privatifs ci-avant cités aménagés conformément aux plans

b) La rampe d'accès étant devenue définitive, les aires de manoeuvre, ainsi que les rampes d'accès aux différents niveaux de parkings, situées dans le bloc « P »sont destinées à desservir également les parkings situés en sous-sol des immeubles construits par la Compagnie Bruxelles Lambert ou ses ayants droit dans le cadre de la rénovation de l'îlot du Parnasse.

En conséquence, la Compagnie Bruxelles Lambert et l'association momentanée avaient réservé, à charge du bloc « P »décrit ci-avant à l'ARTICLE 1, sous le numéro VII, à titre de servitude gratuite et perpétuelle au profit des terrains adjacents et des constructions y érigées ou à y ériger, un droit de passage à l'usage le plus étendu sur l'aire de manoeuvre des parkings et les rampes d'accès aux différents niveaux de parking.

c) Dans le cadre de la rampe d'accès définitive, la Compagnie Bruxelles Lambert s'était engagée, solidairement avec ses ayants droit, à constituer au profit du bloc « P », à charge des terrains et des constructions à y ériger (érigées depuis), à titre de servitude gratuite et perpétuelle, un droit de passage à l'usage le plus étendu sur les rampes d'accès et les aires de manoeuvre à ériger (érigées depuis)

C. Servitude concernant l'accès piétonnier aux parkings

Les plans numéros 102 - 103 - 104 et décrits à l'annexe numéro IV à l'acte de base dressé le onze mai mil neuf cent septante-huit renseignent comme parties communes générales un accès piétonnier aux différents niveaux de sous-sols. Ces parties communes générales sont :

— au niveau -1 et au niveau -2 : un ascenseur avec sa cage ; un escalier avec sa cage, un hall, un sas.
— au niveau -3 : un escalier avec sa cage, un hall, un sas.

Ces parties communes générales serviront d'accès aux parkings situés à ces niveaux.

Depuis la construction de la rampe d'accès définitive, cet accès dessert également les parkings situés au sous-sol des immeubles construits par la Compagnie Bruxelles Lambert ou ses ayants droit dans l'îlot du Parnasse.

Dans ce cadre, l'association momentanée a réservé à charge du complexe immobilier, objet du présent acte, au profit des terrains constitutifs de l'îlot du Parnasse et des constructions érigées ou à y ériger, à titre de servitude gratuite et perpétuelle, un droit de passage pour piétons sur les parties communes générales ci-dessus citées.

Chapitre III - CABINE A HAUTE TENSION

Une cabine à haute tension est établie dans le complexe immobilier, objet du présent acte ; elle pourra alimenter les bâtiments des autres phases de la construction.

Le syndic est spécialement mandaté par tous les copropriétaires pour signer avec les services administratifs compétents ou la société distributrice, tout contrat nécessaire à l'établissement de cette cabine comportant notamment le bail sur le local commun spécial prévu à cette fin dans le complexe immobilier, le tout aux conditions d'usage en la matière.

Chapitre IV - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

La jouissance des espaces verts et d'îlots de verdure répartis sur toute la surface de l'îlot du Parnasse est réservée aux copropriétaires d'un appartement, bureau ou surface commerciale, construit par la Compagnie Bruxelles Lambert ou ses ayants droit, dans l'îlot du Parnasse, à charge pour les titulaires de ce droit de jouissance, de les entretenir dans les conditions fixées au règlement de copropriété des complexes immobiliers à construire, sur base des principes énoncés au règlement de copropriété du complexe immobilier, objet de l'acte de base dressé le onze mai mil neuf cent septante-huit.

Le présent ARTICLE sera donc d'application dans la mesure où tout ou partie du projet de rénovation de l'îlot du Parnasse est réalisé conformément aux termes et stipulations de la convention prévantée du vingt-six juin mil neuf cent septante-sept.

En vue d'assurer la réalisation de ce projet et dans la mesure de sa réalisation, les espaces verts et îlots de verdure aménagés sur les terrains de chacune des phases du projet de rénovation réalisés par la Compagnie Bruxelles Lambert ou ses ayants droit, sont grevés, au fur et à mesure de leur réalisation, d'un droit de jouissance au profit des copropriétaires des appartements, bureaux et surfaces commerciales construits dans le cadre du projet de rénovation ; de manière telle, qu'au terme de la réalisation du projet de rénovation, tous les espaces verts et îlots de verdure aménagés dans ce cadre soient grevés d'un droit de jouissance au profit de tous les copropriétaires des appartements, bureaux et surfaces commerciales construits dans le cadre du projet de rénovation.

En conséquence, les frais d'entretien de ces espaces verts et îlots de verdure seront répartis entre tous les titulaires de ce droit de jouissance, tels que définis ci-avant, suivant les modalités à fixer dans le règlement de copropriété des immeubles à construire.

Toutes les décisions relatives à l'entretien et aux modifications de ces espaces verts et îlots de verdure seront prises par l'ensemble des copropriétaires d'appartements, bureaux ou local commercial dans le cadre de l'assemblée générale du Parnasse dont question dans le règlement de copropriété portant le titre II des présents statuts.

DESCRIPTION DES QUOTITES

Voir annexe III.

TITRE II - Règlement de copropriété et son adaptation

1. Préambule

Le complexe immobilier est placé sous un régime de copropriété et de l'indivision forcée, conformément aux dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Il est précisé dans les actes que dans le but de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, il a été fait établi un règlement de copropriété, lequel sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de la résidence.

Ce règlement est de statut réel. Il sera opposable à tous, par sa transcription. La présente adaptation du règlement de copropriété ne modifie en rien cette opposabilité existante.

La présente coordination est complétée par l'adaptation d'un règlement d'ordre intérieur. Ce règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel, il sera toutefois obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront pas la suite titulaire d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance, sur une partie quelconque du complexe « Clos du Parnasse » , en application des dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

article UN - Définition et portée du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 de la loi du 30 juin 1994 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 2 et 3 et le règlement d'ordre intérieur), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 18), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 14 à 27), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (voir les articles 36 à 40) ; les compétences du commissaire aux comptes (voir article 27), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble. Conformément à l'article 577-4, §1er -5°, le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (Voir article 15 du présent règlement). Les dispositions de ce présent règlement adapté peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du code civil.

Chapitre I - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Exposé préalable

Le complexe immobilier comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires à la propriété privative et l'usage exclusif (dénommées **« Appartement »** , ou **« Cave »** , ou **« Emplacement de garage »** ou **« local commercial »** de manière générale **« lot privatif »**). La propriété indivise de choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ou la licitation ne pourront jamais en être demandés. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels, ou saisies, qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Section I : PARTIES PRIVATIVES

article DEUX - Description des parties privatives

1. Le complexe immobilier, objet du présent règlement, comprend les bâtiments nettement distincts des constructions des autres immeubles ou complexes immobiliers construits dans le cadre de la rénovation de l'îlot du Parnasse, à l'exception des communications existant au niveau des sous-sols. Ces différents bâtiments seront donc en principe indépendants les uns des autres, sous réserve :

- a) des servitudes dont il est question à la SECTION 2 du IV du Titre I ;
- b) des parties communes générales résultant des services communs, telles que chaufferies, gardiennage, etc.

Sont considérés comme parties privatives : la détermination des choses privées est fondée sur le critère suivant : Sauf ce qui a été décrit comme parties communes dans les statuts, « tout ce qui est affecté à l'usage exclusif d'un bien est propriété privative ». Autrement dit, sont de propriétés privatives, toutes les choses qui ne sont pas affectées à l'usage commun.

Dans le cadre de ce principe, sont choses privées le plancher ou revêtement (à l'exclusion des hourdis, poutres et solives qui le soutiennent), les cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les locaux, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, les parties vitrées des portes et fenêtres et les châssis, les portes palières, les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards-armoires et, de façon générale, la décoration intérieure

des murs et plafonds ; en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif. Par exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone, etc.

ARTICLE TROIS - Droits sur les choses privatives

a.- Parties privatives proprement dites

1. Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son local privatif dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe immobilier.

   Chacun peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux et/ou les matériaux de parachèvement choisis par le constructeur, mais 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 locaux des autres propriétaires. Le complexe immobilier dont s'agit est destiné à un usage principal d'habitation.

2. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer au paragraphe suivant.

3. Le/ou les propriétaires de locaux contigus à un même niveau ou à des niveaux différents peuvent changer, à leur gré, à tout moment, la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées, la totalité des quotités dans les parties et les dépenses communes attribuées aux locaux primitifs.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, sans devoir recourir aux formalités prescrites au paragraphe suivant, pour autant, bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par des tiers.

b.- Parties communes à l'intérieur d'un appartement ou d'un local commercial (modification)

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situe le local privatif, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux, seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ceux-ci, sauf décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution à ses frais dans les mêmes conditions de majorité. Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la société centrale d'aide technique du même genre.

c.- Terrasses et balcons

1. Les terrasses et balcons qui ne sont accessibles qu'aux occupants d'un seul appartement, sont choses privées ; l'infrastructure (ossature en béton et étanchéisation des toitures-terrasses) reste chose commune.
2. Le revêtement et le garde-corps de ces terrasses et balcons sont choses privées, dont l'entretien incombera au propriétaire intéressé ; seuls les travaux et réparations éventuels à l'infrastructure, chose commune, seront supportés par la copropriété.

Section II : PARTIES COMMUNES

article QUATRE - Principe

1.- Il existe deux sortes de parties communes :

A. - Les parties communes générales à l'ensemble du complexe immobilier ; elles comprennent de façon générale, toutes les parties qui ne sont pas privatives, pour autant qu'elles servent à l'ensemble dudit complexe immobilier. Il en est ainsi notamment du terrain, de la chaufferie, du gardiennage et de l'accès public aux sous-sols situés dans le bloc « U6 ».

C'est cette notion de service ou d'utilité à l'ensemble de ce complexe qui sert de critère pour déterminer si une partie commune est générale ou spéciale.

B. - Les parties communes spéciales servant à l'usage exclusif d'un seul bâtiment du complexe immobilier, objet du présent acte.

Il existe ainsi des parties communes spéciales au bloc « U1 », au bloc « U2 », au bloc « U3 », au bloc « U4 » ; au bloc « U5 », au bloc « U6 »et au bloc « P ». Ce sont par exemple :

- les murs de façade, les ornements extérieurs des façades, terrasses (à l'exclusion des persiennes ou volets) ; les hourdis, la mitoyenneté vers les constructions des phases ultérieures ou d'un autre bloc (horizontalement ou verticalement) ; les couloirs, dégagements, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, entrée, hall d'entrée, les paliers, les locaux compteurs, les groupes hydrophores, l'appareillage électrique des communs, les installations particulières d'eau froide, d'électricité, etc., les raccordements aux conduites et canalisations générales, les chutes des vides-poubelles ;
- un local gérance, partie commune spéciale du bloc P.

La composition de ces parties communes, notamment l'emplacement des locaux affectés à des services communs et à la nature de ceux-ci n'a rien de définitif ; elle pourra être modifiée simplement dans le but d'améliorer la disposition générale ou particulière du complexe immobilier.

Sont seules immuables : la configuration des parties privatives vendues, déterminée au plan annexé à l'acte de vente ou au plan auquel cet acte se réfère, et les voies d'accès.

2.- Les parties communes, aussi bien générales que spéciales, sont divisées en quotités attribuées aux parties privatives

Ces quotités sont acceptées par tous comme définitives, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement, sauf ce qui est dit ci-dessous et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

article CINQ - Répartition des parties communes

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base dressé le onze mai mil neuf cent septante-huit et aux actes de base modificatifs subséquents.

1.- Les parties communes générales, attribuées à l'ensemble du complexe, font l'objet de deux répartitions distinctes entre les divers locaux privatifs de chaque bloc du complexe immobilier :

— le terrain, dont la répartition **en centmillièmes** est détaillée à l'annexe numéro III de l'acte de base dressé le onze mai mil neuf cent septante-huit, sous le titre : « Droits de copropriété dans le terrain ».

— les autres parties communes générales se rapportent aux constructions, dont la répartition en **centmillièmes** est détaillée à l'annexe numéro III de l'acte de base dressé le onze mai mil neuf cent septante-huit, sous le titre : « Quotités dans les parties communes générales ».

2.- les parties communes spéciales affectées à chaque bloc du complexe immobilier, sont fixées **en dixmillièmes**, sauf en ce qui concerne les parties communes spéciales du bloc « P »qui sont fixées en **cinq mille sept cent trentièmes**. La répartition des parties communes spéciales affectées aux divers locaux privatifs de chaque bloc du complexe immobilier, est détaillée dans l'annexe numéro III de l'acte de base dressé le onze mai mil neuf cent septante-huit, sous le titre : « Quotités dans les parties communes spéciales ».

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 **centmillièmes/dixmillièmes/cinq mille sept cent trentièmes** telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. La nouvelle répartition entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix :

— de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;

— l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale. Cette action doit être introduite dans les quatre mois de la réunion de l'assemblée générale.

Sauf disposition contraire des statuts, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

ARTICLE SIX - Modification des choses communes

1.- Parties communes générales Les parties communes générales sont soumises à la compétence de l'assemblée générale du complexe, sauf en ce qui concerne les espaces verts et îlots de verdure qui seront soumis à la compétence de l'assemblée générale du Parnasse. Celle-ci ne peut les modifier qu'en vertu d'une décision favorable prise par les propriétaires représentant les **trois/quarts des voix** de copropriété dans le complexe.

2.- Parties communes spéciales Les parties communes spéciales à un bloc déterminé sont soumises à la compétence de l'assemblée générale particulière de ce bloc. Celle-ci ne peut les modifier qu'en vertu d'une décision favorable prise par les propriétaires représentant les majorités requises des voix de copropriété conformément à l'ARTICLE 577-7 du Code civil. La décision de cette assemblée ne pourra porter préjudice aux droits des copropriétaires du complexe étrangers à la composition normale de l'assemblée en cause. (Exemple : respect de l'unité architecturale du complexe).

Il en est de même en ce qui concerne les parties communes spéciales au bloc « Parking »dans la mesure où le bloc « Parking »viendrait à faire partie d'un ensemble de parkings s'étendant en-dessous des terrains adjacents au complexe immobilier, objet des présentes.

3.- Autorisation réservée à l'assemblée générale plénière

Pour respecter l'unité du complexe, les questions suivantes seront de toute manière soumises à l'assemblée générale plénière, qui devra statuer à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés conformément aux dispositions de l'ARTICLE 577-7 du Code civil.

Il s'agit des autorisations à recevoir pour établir sur les façades : auvents, tentes, marquises, stores extérieurs, affiches, réclames, enseignes et, généralement, tout ce qui peut affecter l'aspect, l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité du complexe immobilier ; toute autorisation devra être accompagnée d'un choix par ladite assemblée générale plénière d'un modèle qui devra, par le fait même être utilisé par tout copropriétaire voulant profiter de l'autorisation, et ce à l'exclusion de tout autre.

SECTION III : DROIT DE JOUISSANCE COMMUN SUR LES ESPACES VERTS ET ILOTS DE VERDURE

Conformément au IV du Titre 1er des présents statuts, un droit de jouissance sur les espaces verts et îlots de verdure (à créer dans l'îlot du Parnasse) est accordé indivisément aux propriétaires d'appartement, bureau ou local commercial construit dans l'îlot du Parnasse par la Compagnie Bruxelles Lambert ou ses ayants droit, à charge pour eux de supporter les frais d'entretien de ces espaces verts.

De même, les décisions relatives à l'entretien et aux modifications de ces espaces verts et îlots de verdure sont prises par les propriétaires des locaux privatifs ci-dessus cités, qui supporteront également le coût de ces modifications.

Ces droits de jouissance et de décision appartiennent indivisément entre leurs titulaires et s'étendront au fur et à mesure de la réalisation de la rénovation de l'îlot du Parnasse, aux propriétaires des locaux privatifs ci-avant cités, conformément aux règles suivantes :

Les frais d'entretien et de modification sont à charge des propriétaires des locaux privatifs ci-avant cités.

Les quotités dites « de jouissance »ci-après établies, déterminent d'une part, le droit de vote des propriétaires et d'autre part, la répartition des frais d'entretien et de modifications entre les propriétaires :

a) Chaque complexe immobilier construit par la Compagnie Bruxelles Lambert ou ses ayants droit dans l'îlot du Parnasse, s'est vu attribuer un certain nombre de centmillièmes, déterminé au moment de l'aménagement des espaces verts et îlots de verdure sur le terrain rattaché au complexe. L'établissement de ces centmillièmes s'est fait en fonction de l'importance de chaque complexe immobilier, par rapport à l'ensemble des complexes immobiliers construits au moment de la détermination de ce chiffre sur base de la superficie au sol des complexes immobiliers à construire dans l'îlot du Parnasse.
b) Les quotités de jouissance attribuées à chaque complexe immobilier seront réparties au sein de chaque complexe immobilier entre les appartements, bureaux ou locaux commerciaux sur base des quotités dans les parties communes du complexe concerné.

Chapitre II - ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

article SEPT - Dénomination - Siège - Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DU COMPLEXE LE « Clos du Parnasse ». L'association a son siège dans l'immeuble, à Ixelles, rue du Trône n°64 ; Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise 0850273591 de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. A cet effet, l'association des copropriétaires élit domicile au domicile ou au bureau du syndic. Bientôt ce domicile chez le syndic sera inscrit à l'article 577-5, §1er du Code civil. Il s'agira d'un domicile légal.

article HUIT - Personnalité juridique

Seule, l'association des copropriétaires du complexe immobilier dispose de la personnalité juridique. Conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

— la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;

— la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

Que la transcription a eu lieu à la conservation des hypothèques de Bruxelles le 6 juin 1978. L'association a acquis la personnalité juridique le 1er août 1995, date de la mise en application de la loi du 30 juin 1994. Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

article NEUF - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation :

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts. L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 195 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires. L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques. Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :

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

ARTICLE DIX - Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet. En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes. L'association des copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes.

ARTICLE ONZE - Objet

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

ARTICLE DOUZE - Solidarité divise des copropriétaires

l'ARTICLE 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune. Sans préjudice de l'ARTICLE 577-9, §5 du code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'ARTICLE 577-9, §8 précise, par dérogation à l'ARTICLE 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'ARTICLE 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'ARTICLE 577-2. § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement

infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

ARTICLE TREIZE - Action en justice

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

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale les actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

A) Action diligentée par un copropriétaire

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans **un délai de quatre mois**, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale. Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même se faire autoriser à faire exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif. Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

B) Action diligentée par une tierce personne

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'ARTICLE 577-10, §4 du code civil. Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Section II - L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale composée de tous les copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée général choisi un syndic chargé de la gestion de l'immeuble parmi les copropriétaires ou par un professionnel.

article QUATORZE - L'assemblée générale - Pouvoir et Composition

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent **la personne qui sera leur mandataire**. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (Art. 577-6, §1er)

Il existe deux sortes d'assemblées :
— les assemblées ordinaires (statutaire)
— les assemblées extraordinaires

article QUINZE - L'assemblée statutaire

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer **durant la période de la quinzaine du 15 au 31 mai** - à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération bruxelloise, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires. Conformément à **l'article 577-6, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire. Le syndic

doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic.

ARTICLE SEIZE - L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Le syndic tient également une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir ARTICLE 577-6, §2 du Code civil).

ARTICLE DIX-SEPT - L'assemblée générale : Procurations

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

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (Voir ARTICLE 577-6, §7, alinéa 5).

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

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

ARTICLE DIX-HUIT - Les convocations

Voir ARTICLE 21 exception

Conformément à **l'ARTICLE 577-6, §3** La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (Voir ARTICLE 577-10§1er/1 du Code civil). Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires,

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

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2). Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, à l'avance par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 576, §3, alinéa 4). Les frais de la convocation de l'assemblée générale sont supportés par l'association des copropriétaires

ARTICLE DIX-NEUF - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Il faut exclure les points libellés « divers »à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (art. 577-6, §4) Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers »ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

ARTICLE VINGT - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués. Conformément à l'ARTICLE 577-6, §4, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, donc possédant plus de cinq cents millièmes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans

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

ARTICLE VINGT ET UN - La présidence - Le bureau

L'assemblée générale plénière désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux scrutateurs, représentant chacun un autre bloc que celui dont est issu le président. De même l'assemblée générale de chaque bloc désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus. Le bureau de chaque assemblée générale plénière ou particulière est composé du président assisté des deux assesseurs ou scrutateurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix. Toutefois, si les conditions de présence ne permettent pas la composition d'un bureau d'assemblée générale particulière, le Bureau durant le temps de l'Assemblée Générale plénière se substituera à ce Bureau durant le temps de l'assemblée générale. Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire. En cas d'empêchement du syndic, l'assemblée générale pourra élire un secrétaire par les copropriétaires.

ARTICLE VINGT-DEUX - Liste des présences

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

ARTICLE VINGT-TROIS - Délibération - Droit de vote - Règle de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à leurs millièmes dans les parties communes. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'ARTICLE 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Règles de majorités

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi (art. 577-6, §8).

2° Majorité spéciale - Unanimité

§ 1er L'assemblée générale décide :

1) à la majorité des trois quarts
   a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
   b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
   c) dans toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings de la création et de la composition d'un conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de l'ARTICLE 577-8/2. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission ;
   d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'ARTICLE 577-8, §4, 4°.
   e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2) à la majorité des quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées :
   a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
   b) de la modification de la destination de l'immeuble où d'une partie de celui-ci ;
   c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
   d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
   e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
   f) de la modification des statuts en fonction de l'ARTICLE 577-3, alinéa 4 ;
   g) sans préjudice de l'ARTICLE 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

§ 2 En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer

aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3 Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ; Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité quatre cinquième telle que reprise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité. Conformément l'ARTICLE 577-6, §8 du Code civil, les abstentions les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise (art. 577-6, §8). Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-QUATRE - Délibération écrite

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 577-6, §11).

ARTICLE VINGT-CINQ - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal de décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmets dans le même délai aux copropriétaires et aux autres syndics (s'il en existe). Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée Générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble. Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

ARTICLE VINGT-SIX - Opposabilité - Information (art.577-10 c.c.)

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un

droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

2) en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

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

ARTICLE VINGT-SEPT - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2

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

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il devra satisfaire à un minimum de compétences en matière de comptabilité. Pour les copropriétés de moins vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'ARTICLE 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

Le commissaire aux comptes, avec l'accord express du syndic, peut l'aider dans sa mission de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipement communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

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

Section III - Les différentes Assemblées

article VINGT-HUIT : Principe et Dispositions légales

Conformément à l'article 577-7, §1er, g) du Code civil, l'assemblée générale peut prévoir la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées obligatoirement lors de l'assemblée générale plénière. Toutes les dispositions des articles 17 à 26 de ce règlement de copropriété sont applicables aux assemblées particulières.

§1. Pouvoirs

article VINGT-NEUF - L'assemblée générale du Parnasse, l'assemblée générale plénière et les assemblées générales particulières

1° Les assemblées générales des copropriétaires sont souveraines maîtresses de l'administration et de la disposition des immeubles ou du complexe immobilier, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs ; elle oblige, par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, sur tous les points portés à l'ordre du jour.

2°. Il existe trois sortes d'assemblée :

A/ L'assemblée générale du complexe, ou « assemblée générale plénière », réunit tous les copropriétaires du complexe immobilier

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :
— la nomination et la révocation du syndic,
— la nomination d'un syndic provisoire,
— la dissolution de l'association des copropriétaires.

Seule, l'assemblée générale plénière a la personnalité juridique et dispose du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires.

B/ les assemblées générales de chaque bloc ou « assemblée générale particulière »

Chaque bloc aura également son assemblée générale des copropriétaires (assemblée générale particulière), réunissant tous les copropriétaires du bloc concerné, et qui disposera de tous les pouvoirs de gestion et d'administration concernant son propre bloc et ses parties communes spéciales à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic, à l'assemblée générale plénière et à chaque copropriétaire.

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

Il existera ainsi une assemblée générale particulière pour le bloc « U1 », une pour le bloc « U2 », une pour le bloc « U3 », une pour le bloc « U4 », une pour le bloc « U5 », une pour le bloc « U6 », et une pour le bloc « P ».

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'assemblée générale plénière, ou d'une assemblée générale particulière, la question sera soumise à l'assemblée générale plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une assemblée générale particulière est de la compétence de l'assemblée générale plénière.

C/ L'assemblée générale du Parnasse,

composée d'autant de délégués, mandatés par les assemblées générales plénières, qu'il y a de complexes immobiliers dans l'îlot du Parnasse.

La compétence de cette assemblée est strictement limitée aux questions d'intérêt général à l'îlot du Parnasse considéré comme un ensemble et notamment aux questions relatives aux espaces verts et îlots de verdure, c'est-à-dire à des questions relatives à des éléments faisant partie d'un complexe immobilier mais à usage commun à tout l'îlot du Parnasse. Cette compétence couvre plus spécialement les dépenses et travaux afférents à ces éléments à usage commun à tout l'îlot du Parnasse.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est ou non de la compétence de l'assemblée générale du Parnasse, la décision sera prise souverainement par le syndic auquel est exclusivement réservé le droit de convoquer cette assemblée.

§2. Composition

A. **L'assemblée générale plénière** se compose de tous les copropriétaires du complexe immobilier, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales plénières, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'ARTICLE 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales plénières, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale plénière et le nom du mandataire, à défaut le mandat sera réputé inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale plénière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale plénière.

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

Si une portion du complexe immobilier appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale plénière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement. Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux. Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

B. Les mêmes règles stipulées ci-dessus sont d'application pour **les assemblées particulières** à chaque bloc distinct ; étant entendu que les assemblées particulières à chaque bloc réuniront tous les copropriétaires du bloc concerné.

§3 Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

A. **L'assemblée générale plénière annuelle** devra se tenir un jour à fixer **durant la période de la quinzaine du 15 au 31 mai** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération bruxelloise, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires. Conformément à **l'ARTICLE 577-6, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Sauf préjudice de l'alinéa 1er, 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. C'est cette assemblée qui approuve les comptes du syndic. Sauf indication contraire de la part du syndic, qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

B. **Toutes les assemblées particulières**
L'assemblée générale particulière annuelle de chaque bloc devra se tenir un jour à fixer **durant la période de la ... quinzaine du ...** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération bruxelloise, à défaut, au siège de l'association des copropriétaire, préalablement à l'assemblée générale plénière, aux jours, heure et au lieu indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires du complexe immobilier.

§4. Convocation

Conformément à **l'ARTICLE 577-6, §3** la convocation indique le lien, 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. Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (Voir ARTICLE 577-10§1er/1 du Code civil). Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2). Sauf dans les cas d'urgence, les convocations pour l'assemblée générale plénière ou particulière sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, à l'avance par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 576, §3, alinéa 4). Les frais de la convocation de l'assemblée générale sont supportés par l'association des copropriétaires

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes générales peuvent demander la convocation de l'assemblée générale plénière.

De même, un ou plusieurs copropriétaires d'un bloc possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes spéciales à ce bloc peuvent demander la convocation de l'assemblée générale du bloc concerné. Chacune de ces demandes doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale plénière ou particulière à l'un des blocs dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition faite par ledit copropriétaire, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, 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. Le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

§5. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'ordre du jour de l'assemblée générale plénière ordinaire doit nécessairement comprendre une rubrique « Communication à l'assemblée générale plénière des décisions des assemblées générales particulières », relative aux décisions des assemblées particulières ordinaires.

Une assemblée générale plénière ou particulière ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers »ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour. Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

§6. Constitution de l'assemblée

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

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

§7. Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par centmillièmes (100.000) qu'ils possèdent dans les parties communes générales et d'une voix par dixmillièmes (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales des blocs « U1 », « U2 », « U3 », « U4 », « U5 », « U6 », ou par cinq mille sept cent trentièmes (5.730) qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales du bloc « P ».

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'ARTICLE 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Une assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes concernées. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins, et trente jours au plus. 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 (Voir ARTICLE 20).

Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Au terme de chaque assemblée générale ordinaire, la date et l'heure de l'assemblée générale ordinaire suivante sont annoncées.

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation il soit bien précisé, qu'en cas de nouvelle absence, les défaillants seront considérés comme d'accord sur la proposition.

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

ARTICLE TRENTE : Notification des décisions des AGP ordinaires

Les décisions prises par les assemblées générales particulières ordinaires seront obligatoirement et automatiquement portées à la connaissance de l'assemblée générale plénière ordinaire, savoir :

1. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « U1 » ;
2. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « U2 » ;
3. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « U3 » ;
4. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « U4 » ;
5. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « U5 » ;
6. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « U6 » ;
7. décisions de l'assemblée particulière des copropriétaires du bloc « P » ;

L'assemblée générale plénière ordinaire sera présumée avoir approuvé les décisions susvisées à défaut d'un vote exprès négatif à la majorité absolue lors de sa réunion. Un vote négatif ne pourra intervenir que pour de justes motifs consignés par écrit dans le procès-verbal de l'assemblée générale plénière.

ARTICLE TRENTE ET UN : Notification des décisions des ASSEMBLEES GENERALES PARTICULIERES EXTRAORDINAIRES

Lorsqu'une assemblée particulière extraordinaire prendra une décision, celle-ci sera obligatoirement et automatiquement transmise pour information, par les soins du syndic à tous les copropriétaires et ce dans les quinze jours de la décision. Tout copropriétaire qui s'oppose à la décision pour de justes motifs devra demander dans les huit jours de la notification la convocation d'une assemblée générale plénière extraordinaire dans les formes prévues par les présents statuts.

L'assemblée générale plénière devra se réunir exceptionnellement dans les quinze jours et au plus tard dans les trente jours de l'envoi recommandé qui aura été adressé par le syndic à tous les copropriétaires, qui sera tenu d'envoyer la convocation dans les huit jours de la demande qui lui aura été faite à moins que le syndic considère qu'il est flagrant que sont injustifiés les motifs invoqués par le copropriétaire opposant, auquel cas, il le lui notifiera dans un délai de huit jours. Le copropriétaire aura à compter de la notification susdite un délai d'un mois pour saisir le juge de paix, en vue de la convocation d'une assemblée générale plénière extraordinaire.

A défaut d'opposition formulée comme dit ci-avant, la décision sera considérée comme approuvée.

§8. Opposabilité - Information

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

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

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

§9. Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée générale plénière désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux scrutateurs, représentant chacun un autre bloc que celui dont est issu le

président. De même l'assemblée générale de chaque bloc désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Le bureau de chaque assemblée générale plénière ou particulière est composé du président assisté des deux assesseurs ou scrutateurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire. En cas d'empêchement du syndic, l'assemblée générale pourra élire un secrétaire parmi les copropriétaires, Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE TRENTE-DEUX : Exception : L'Assemblée générale du Parnasse

L'assemblée générale « du Parnasse »se réunit sur convocation du syndic qui a seul qualité pour la convoquer. Elle se compose d'autant de délégués, mandatés par les assemblées générales plénières, si elles existent, qu'il y a de complexes immobiliers dans l'îlot du Parnasse ; le syndic y est également représenté mais avec voix consultative seulement. La convocation contenant l'ordre du jour est adressé sous pli recommandé à la poste aux délégués de chaque complexe immobilier huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance. L'assemblée générale élit en son sein un président et un secrétaire.

Cette assemblée n'est valablement constituée que si tous les délégués de chaque complexe immobilier sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Elle peut délibérer valablement dès que la moitié des quotités est représentée.

Les délégués de chaque complexe immobilier ou immeubles votent pour le nombre total des quotités attribuées à ce complexe ou à cet immeuble, quotités dont la détermination est prévue à la SECTION III du II ci-avant.

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

L'assemblée du Parnasse, qui a, notamment pour objet l'approbation des comptes du syndic, se réunit chaque année, dans la Région de Bruxelles-Capitale, aux jour, heure et lieu fixés par le syndic, en accord avec le président de cette assemblée.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée générale du Parnasse est convoquée par le syndic chaque fois que celui-ci le juge opportun ou lorsqu'il en est requis par le délégué d'un complexe immobilier au moins.

Pour le surplus, l'assemblée se réunit délibère et décide la conformité aux règles arrêtées ci-avant pour les assemblées générales, pour autant qu'il n'y soit dérogé dans le présent article.

Section IV - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

article TRENTE-TROIS - Création

Dans tout immeuble ou groupe d'immeuble d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du code civil). Dans les autres copropriétés, l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des trois quarts des voix de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

Il existe au sein de la copropriété du complexe immobilier dénommé « « Clos du Parnasse » » , un conseil de copropriété, dont la composition, les pouvoirs et les modes de délibérations sont notamment exposés ci-après.

L'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des trois/quarts des voix de la composition du conseil de copropriété, lequel comprendra les membres des bureaux des assemblées générales particulières. A chaque réunion, le conseil désigne un secrétaire qui devra rédiger le procès-verbal de la réunion. Dans les limites de son contrat ou sur demande expresse du conseil de copropriété, le syndic assistera aux réunions du Conseil de copropriété avec voix consultative. Les mandats des membres du conseil de copropriété viennent à expiration à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire des copropriétaires et sont exercés à titre exclusivement gratuit. Chaque assemblée générale particulière élit les membres du bureau qui la représenteront au sein du Conseil de copropriété aux trois/quart des voix. Le Conseil de copropriété élit en son sein un président et un secrétaire. Le Conseil de copropriété est convoqué par son président, qui fixe l'ordre du jour, les jour et heure de la réunion.

article TRENTE-QUATRE - Composition

Le conseil de copropriété, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de la mission qui est conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil). Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, ou décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité. Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

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

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

ARTICLE TRENTE-CINQ - Mission

La mission générale du conseil de copropriété est de veiller à la bonne exécution des missions du syndic. Cette mission comporte notamment :

* la surveillance de la gestion du syndic ;
* l'étude ou le suivi des travaux et investissements à effectuer ou à réaliser (par délégation du syndic) ;
* le contrôle de l'exécution du budget ;

Le conseil de copropriété délibérera valablement, si les différents bureaux qui le composent, présents ou représentés au Conseil, totalisent la moitié au moins des quotités du « CLOS DU PARNASSE », chaque bureau disposant d'un nombre de voix correspondant à ses quotités dans les parties communes générales. Toutefois, nul bureau de peut prendre part au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres bureaux présents ou représentés.

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de divergence au sein d'un bureau, la décision interne à ce bureau est prise à la majorité simple ; en cas de parité, ce bureau ne pourra pas prendre part au vote.

Chaque membre du conseil de copropriété peut se faire représenter par son conjoint ou peut, par lettre ou tout moyen de communication aboutissant à un écrit, donner procuration à un de ses collègues pour le représenter à une réunion du conseil et voter en ses lieu et place. Le mandant est dans ce cas réputé présent au point de vue du vote. Cependant, aucun membre du conseil de copropriété ne peut ainsi disposer de plus de deux voix, la sienne et celle de son mandant.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises par le conseil de copropriété par le secrétaire désigné en début de réunion ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Le conseil de copropriété fera un rapport semestriel de sa mission qui sera adressé à tous les copropriétaires (art 577-8/1 du Code civil).

SECTION V - LE SYNDIC

Il est prévu un syndic pour le « CLOS DU PARNASSE » (regroupant les Unités 1 à 6, et P), et pour l'îlot du Parnasse (regroupant tous les complexes immobiliers, dont le « CLOS DU PARNASSE »).

ARTICLE TRENTE-SIX - Nomination, durée du mandat et pouvoir du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale plénière ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Le syndic doit être un professionnel, il doit obligatoirement être inscrit à l'Institut des agents immobilier (ipi).

l'ARTICLE 5778-8, §4, 10° prévoit que le syndic doit souscrire à une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-SEPT - Nomination du syndic - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social, Il devra indiquer éventuellement, son numéro d'entreprise si le syndic ou la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises

ARTICLE TRENTE-HUIT - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit. Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle constitue une charge commune générale.

ARTICLE TRENTE-NEUF - Pouvoirs du syndic

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

1° [Abrogé (L. du 2 juin 2010)]

2° [Abrogé (L. du 2 juin 2010)]

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions [prises par l'assemblée générale] ;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires

6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'ARTICLE 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

8° 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.

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi .que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;

10° 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 ;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet ;

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'ARTICLE 577-7, § 1er 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; Lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une
comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'ARTICLE 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de main-

tenance, 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 sur ces budgets.

ARTICLE QUARANTE - Autres attributions du syndic

Le syndic est en outre chargé de par les statuts :

1° d'une mission de police intérieure : il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité, notamment dans les voies privées du complexe. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour tous les occupants du complexe immobilier, notamment sur la circulation des piétons, les heures d'ouverture et de fermeture des magasins, cages d'escaliers et des ascenseurs, l'éclairage, etc. ; il pourra, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.

2° d'une mission d'administration et d'entretien, s'étendant à toutes les parties communes du complexe ; il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :
- veiller au bon entretien des immeubles (toitures, égouts, canalisation, nettoyage) ; fixer de son chef les travaux de réparation urgente ; exécuter tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ; assurer les approvisionnements nécessaires (combustibles, etc.) ;
- assurer la garde des archives intéressant la copropriété ;
- veiller au bon entretien et au fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes ; aucun travail important non-urgent ne peut être entrepris sans une étude préalable demandée par le syndic, le Conseil de copropriété devant veiller au bon suivi de cette étude conformément à sa mission légale.
- engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire à l'accomplissement de sa mission ; le syndic choisit le personnel, mais ne l'engage ou le licencie qu'avec l'accord du Conseil de gérance
- désigner l'architecte de l'immeuble dans le cas où l'auteur des plans serait dans l'impossibilité d'exercer cette fonction ;
- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au complexe immobilier pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement ;
- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;
- assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les

propriétaires ou occupants, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci ; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ; pour ce qui concerne le fonds de réserve, les sommes seront versées par les copropriétaires sur un compte spécial, distinct de celui du fonds de roulement, dont aucun retrait ne pourra s'effectuer sans la signature conjointe du syndic et d'un président de bureau d'une assemblée générale particulière siégeant au Conseil de copropriété.

Le syndic disposera de la signature sur les comptes afin de s'acquitter de sa mission ; Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers, en ce compris les administrations publiques, ainsi qu'entre copropriétaires ; il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

3° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotités de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etcaetera...

4° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de copropriété. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement ;

5° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Sous réserve d'une disposition expresse de l'assemblée générale, le syndic ne pourra pas prendre des engagements qui excèdent le terme de son mandat.

ARTICLE QUARANTE ET UN - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

ARTICLE QUARANTE-DEUX - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5). Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées. Il a la charge de veiller au bon entretien général des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, du service d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale conformément aux dispositions du contrat de syndic. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - Les comptes - Décharge du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Le syndic devra communique un mois au moins à l'avance aux copropriétaires leur compte avec les justificatifs ; Il appartiendra également au syndic d'adresser au commissaire aux comptes les comptes et leurs justificatifs suffisamment tôt afin de lui permettre de déposer son rapport à l'approbation de l'assemblée générale. Le commissaire aux comptes vérifie les comptes avec pièces justificatives à l'appui, et dresse un rapport à l'assemblée en formulant éventuellement des propositions. Le commissaire signalera aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Les comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sont clôturés en fin d'année comptable, **dont la date est fixée** par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Suivant les nouvelles dispositions de la loi du 2 juin 2010 le syndic de copropriété devra tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'ARTICLE 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les

créances et les dettes des copropriétaires. (Notons qu'au moment de cette coordination, le Roi doit encore intervenir par un arrêté Royal pour définir les différentes modalités quant à l'application de ces mesures)

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - Syndic : Démission - Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale. Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclu irrégulièrement, et pourront engager une responsabilité éventuelle.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

En cas d'absence excédant vingt-quatre heures, le syndic prendra toute mesure nécessaire en vue d'assurer la permanence des services de surveillance et de sauvegarde.

Chapitre III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Section I : Charges communes générales - Charges communes particulières

article QUARANTE-CINQ - Charges communes

I.- Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales.
2° charges communes particulières.

D'une façon générale, sont charges communes générales toutes les charges servant ou utiles à l'ensemble du « Clos du Parnasse », les autres étant qualifiées de charges communes particulières.

A. Charges communes générales :

§1.- Composition

Préliminaires : pour autant qu'il n'y soit pas dérogé de manière expresse aux termes du présent règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne l'îlot de verdure et les espaces verts, celles-ci se composent de :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes générales ;
b) les frais d'administration se rapportant aux parties communes générales ;
c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes générales ;
d) les primes d'assurances des choses communes générales et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
e) les indemnités dues par la copropriété ;

§2.- Fonds de réserve - fonds de roulement

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges communes générales, et ce conformément à la loi, il sera créé un fonds de roulement et 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 liées aux charges communes générales.

On entend par « **fonds de réserve** » la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques liées au charges communes générales, ou considérées exceptionnellement comme telles par une décision de l'assemblée générale plénière.

§ 3.- Contribution.

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

B. charges communes particulières :

§1.- Composition

Sont considérées comme charges communes particulières respectivement à chaque Bloc, pour chaque Bloc, les dépenses de quelque nature qu'elles soient (réparation, entretien, frais de consommation, de raccordement etc.), relatives aux éléments suivants qui s'y rapportent et qui sont définies comme dit ci-avant comme parties communes spéciales :

— les fondations, gros murs de façade, de pignon, l'ossature en béton, les dalles, poutres et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, les hourdis, la mitoyenneté vers les constructions d'un autre Bloc (horizontalement ou verticalement), les toitures, s'il y a lieu les descentes d'eau ;

— les couloirs, dégagements, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, entrées, halls d'entrée, les paliers, les ornements extérieurs des façades (dont les garde-corps), les locaux compteurs, les groupes hydrophores, l'appareillage électrique des communs, les aérations, les ascenseurs avec leur machinerie, les dégagements, les caves à compteurs, les installations d'eau froide, d'électricité, etc., les raccordements aux conduites et canalisations générales ; les chutes des vide-ordures pour autant qu'il y en ait, les locaux poubelle ;

Sont considérées comme charges communes particulières au bloc « P », les aires de manoeuvres et les rampes d'accès.

Les frais de reconstruction du bloc détruit sont aussi des charges communes particulières de chaque bloc.

§2.- Fonds de roulement - fonds de réserve.

En vue de faire face aux dépenses liées aux charges particulières, il sera créé au sein de chaque assemblée propre à chaque bloc un fonds de roulement particulier et un fonds de

réserve particulier exclusivement affectés aux charges communes particulières.

On entend par « **fonds de roulement particulier** » la somme des avances faites par les copropriétaires concernés, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liées aux charges communes particulières.

On entend par « **fonds de réserve particulier** » la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face par les copropriétaires concernés, à des dépenses non périodiques liées aux charges communes particulières.

§3. Contribution

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes particulières à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes spéciales de chaque bloc.

Les quotes-parts des charges communes particulières ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires concernés présents ou représentés.

§4.- Comptabilité

A. Provision pour charges communes générales

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes générales du complexe immobilier, et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois. Le syndic établira cette provision après consultation du conseil de copropriété). Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion du complexe immobilier. En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra, faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant. L'assemblée générale plénière pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B. Provision pour charges communes particulières.

Pour faire face aux dépenses courantes liées aux charges communes particulières, chaque copropriétaire concerné par les dites charges, paiera une provision calculée selon les même principes que ceux définis ci-avant pour les charges communes générales. En outre, selon les mêmes principes que ceux fixés ci-avant pour les charges communes générales, le syndic se chargera de réclamer cette provision à chaque propriétaire concerné, de fixer le montant initial de cette provision, de faire appel à une provision supplémentaire quand il y a lieu ; l'assemblée particulière pouvant ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve spécial.

C. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les provisions et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'un intérêt de retard calculé au taux de référence de la banque nationale augmenté de trois pour-cent. Les intérêts de retard seront dus à partir de la date d'échéance de la facture. Ces intérêts seront recueillis au profit de la copropriété et comptabilisés séparément ; seule l'assemblée générale pourra décider du remboursement ou de l'affectation de ces sommes. Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'ARTICLE 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil. Le règlement des arriérés ne peut en aucun cas se faire au moyen de la quote-part du copropriétaire concerné dans le fonds de roulement, laquelle doit rester intacte.

D. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires. A cette fin, le syndic, en sa qualité de représentant de l'association des copropriétaires, pourra, au nom et pour le compte de ladite association, conformément aux pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi et dont question ci-avant, exercer les moyens de contrainte suivant 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, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

c) à bloquer les services communs du local privatif (eau, électricité, eau chaude...), dans la mesure où cela sera techniquement possible.

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

Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelqu'autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 30 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du

délai précité et, au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an. (PV AG 21.05.2002 - point 5.1) Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

E. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale plénière et ses comptes particuliers aux assemblées générales particulières, les soumet respectivement à leur approbation et en reçoit décharge s'il échet. Ces comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale plénière et des assemblées générales particulières, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale plénière ou en assemblée générale particulière. Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Les assemblées générales des copropriétaires pourront décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

Section II : CHARGES ET RECETTES DIVERSES

Certaines charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

article QUARANTE-SIX : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportés par chaque propriétaire.

article QUARANTE-SEPT : CHARGES PRIVATIVES

Dans le cadre de sa mission, il peut arriver que le syndic soit amené à faire exécuter des travaux ou autres prestations qui constituent des charges incombant privativement à un ou plusieurs propriétaires (par exemple plaquettes nominatives, l'appareillage technique propre à un appartement - électricité, chauffage, parlophonie, plomberie... -, du moment que cet appareillage nécessite une intervention urgente de manière à préserver les autres parties (communes ou privatives) du bâtiment d'éventuels dégâts consécutifs à la défaillance de l'appareillage en cause). Il est notamment ainsi de mesures conservatoires prises afin d'éviter un court-circuit, une fuite d'eau, une fuite au système de chauffage ou encore une panne totale ou partielle de la parlophonie, sans que cette énumération soit limitative. Lesdites charges privatives devront être remboursées à l'association des copropriétaires par le propriétaire concerné, lequel ne pourra s'opposer au paiement des factures lui présentées par le

syndic. En cas de contestation, il appartiendra audit propriétaire d'introduire sa réclamation directement au fournisseur.

ARTICLE QUARANTE-HUIT : IMPOTS

A moins que les impôts relatifs au complexe immobilier ne soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes dans le complexe immobilier.

ARTICLE QUARANTE-NEUF : AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE

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

ARTICLE CINQUANTE : RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation ; hormis le cas où des recettes sont liées à des charges particulières pour lesquelles l'affectation sera décidée par l'assemblée générale particulière concernée.

ARTICLE CINQUANTE ET UN : REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE

1. Les frais de consommation de chauffage de l'ensemble du complexe immobilier, objet du présent acte, se répartissent comme suit :
   — les frais sont supportés à concurrence de dix pour-cent par l'ensemble des copropriétaires en fonction des quotités dans les parties communes spéciales ;
   — les frais sont supportés à concurrence des nonante pour-cent restant par les propriétaires d'appartements, de bureaux ou de surfaces commerciales, et se répartissent entre eux, en fonction des indications données par les compteurs de chaleur ou de fluide placés dans les dits locaux.
2. Les frais de consommation d'eau chaude fournie par la chaufferie, se répartissent entre les propriétaires des appartements, en fonction des indications données par les compteurs placés dans lesdits locaux.
3. Les frais d'entretien et réparation de la chaufferie se répartissent entre tous les copropriétaires, en fonction du nombre des quotités qu'ils possèdent dans les parties communes générales.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX : PARTICIPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET MEZZANINES AUX CHARGES COMMUNES SPECIALES INTERIEURES A CHARGE DE CHAQUE BLOC

Les propriétaires des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et des mezzanines ne participent pas à la répartition des charges communes particulières intérieures de chaque bloc dans lequel ces locaux sont situés :

— l'électricité et l'eau de la ville pour le service de ces parties communes ;
— les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun garnissant les parties communes spéciales ;
— les frais d'entretien de ces parties communes ;
— les frais d'ascenseur ;

En conséquence, ces charges se répartissent entre tous les autres copropriétaires concernés. Cette exclusion de la participation aux charges communes trouve sa source dans le fait que ces locaux n'ont pas de communication avec les parties communes spéciales intérieures de chaque bloc et n'en tirent donc aucune utilité

En conséquence, dans le cas où, à la suite d'une modification quelconque, ces locaux venaient à user des parties communes spéciales ou en tirer utilité de quelque manière que ce soit, les propriétaires desdits locaux participeraient automatiquement aux frais relatifs aux parties communes spéciales concernées.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS : MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES

L'assemblée générale plénière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales. Les assemblées générales particulières statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peuvent décider chacune en ce qui la concerne, de modifier la répartition des charges communes particulières qui les concernent.

Chapitre IV - MUTATION D'UN LOT

article CINQUANTE- QUATRE - Mutation d'un lot

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :

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

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

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le

paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci. Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes. Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre a conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

C) Obligation à la dette :

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

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

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

On entend par « **fonds de roulement** », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « **fonds de réserve** », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Chapitre V : TRAVAUX ET REPARATIONS

article CINQUANTE-CINQ : GENERALITES

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes générales ou suivant les quotités de jouissance. Les réparations et travaux aux choses communes particulières sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes particulières.

Il n'en serait autrement que dans les cas où les statuts en décident autrement.

article CINQUANTE-SIX : GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

— réparations urgentes ;
— réparations non urgentes.

article CINQUANTE-SEPT : REPARATIONS URGENTES

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

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

article CINQUANTE-HUIT - REPARATION ET TRAVAUX NON URGENTS

a) à charge de l'association des copropriétaires (parties communes générales). Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale plénière qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

b) à charge de certains copropriétaires (parties communes particulières). Ces travaux doivent être demandés par le Syndic ou par des copropriétaires possédant au moins

un quart des quotités auxquelles la charge de ces travaux incombera et ils seront soumis à l'assemblée particulière concernée. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale particulière et seront alors obligatoires pour tous les copropriétaires concernés.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Accès aux parties privatives

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

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

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

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

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

Chapitre VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERALE ASSURANCES-RECONSTRUCTION

article SOIXANTE : De la responsabilité en générale

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de résidences, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes en tenant compte des ventilations qui seront faites comme précisé à l'article suivant, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété et des ventilations (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire). Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place. Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites. Ce même droit est réservé à chacun des occupants du complexe immobilier dans la mesure où il s'agit d'assurance dont il supporte en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

article SOIXANTE ET UN - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque du complexe

immobilier ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages. Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX - Types d'assurance

Le complexe immobilier sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices globales comportant les garanties suivantes :

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

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

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

Ventilation

* la subdivision des charges en :
  — charges communes générales (parties communes générales) et
  — charges communes particulières à chaque bloc (parties communes spéciales)

entraînera en matière d'assurance des ventilations de capitaux ; les capitaux couverts seront ainsi ventilés entre les parties privatives au prorata des quotités dans les parties communes générales et particulières rattachées à ces parties privatives. Au vu des parties communes générales et des parties communes particulières, des valeurs distinctes seront stipulées pour les différentes catégories de parties communes et seront établies, en fonction des précisions fournies par les assureurs.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - A. De la responsabilité civile tiers
B. Bris de glace et dégâts des eaux.
C. Personnel

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

— soit du mauvais état ou du mauvais entretien des blocs.
— soit de l'usage des ascenseurs.
— soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc.) ou de l'un d'eux.

B. Le syndic souscrira de même une police « bris de glaces »pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations du complexe immobilier, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plates-formes et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi. Ces contrats seront également résiliables annuellement et établis en fonction des précisions fournies par les assureurs.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Obligations des copropriétaires en matière d'assurance

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale plénière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office. En tout état de cause, le complexe immobilier devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf de reconstruction des résidences, laquelle sera indexée. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son lot privatif, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - En cas de sinistre

A. Indemnités En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial ouvert au nom de la copropriété. A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

B. Dispositions à prendre pour contrer les négligences conduisant à un nombre excessif de dégâts des eaux (Décision AG 25.05.2004 - 8ème résolution - § 8.1.)

Selon qu'un sinistre trouve son origine dans une chose commune ou au contraire dans une chose privative, les franchises seront réparties par quotités - (entre tous les propriétaires s'il s'agit d'une partie commune générale et seulement entre les propriétaires de l'unité concernée s'il s'agit d'une partie commune spéciale) - ou, au contraire, mises à charge exclusive du ou des propriétaire(s) des choses privatives à l'origine du sinistre. Par ailleurs, la franchise en rapport avec un sinistre affectant exclusivement les parties privatives d'un lot privatif et dont l'origine ne se trouve pas dans une partie commune ou dans une partie privative appartenant à un tiers, est supportée exclusivement par le propriétaire du lot privatif sinistré.

Font exception aux règles ci-avant définies, les sinistres trouvant leur origine dans une chose privative non accessible et nécessitant des destructions pour qu'il puisse y être procédé à des travaux d'entretien ou de réparation (telle qu'une canalisation enfouie dans une chape). Les franchises en rapport avec les sinistres trouvant leur origine dans une chose privative non accessible seront réparties par quotités ?.

ARTICLE SOIXANTE-SIX - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bloc sinistré : Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations. Les copropriétaires-débiteurs s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value. Toute somme à encaisser sera versée par le

syndic au compte spécial ci-dessus. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes et des ventilations faites par les compagnies d'assurances.

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

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

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

La destruction même totale du complexe immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si le complexe immobilier n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - Des assurances particulières

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

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

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

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

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total »seront également applicables.

Chapitre VII : Dispositions générales

article SOIXANTE-NEUF - Renvoi au code civil

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

Table des matières

TITRE I - ACTE DE BASE 6

Chapitre I - DIVISION JURIDIQUE DU COMPLEXE 7

Exposé préalable . . . 7

1) Division juridique . . . 8

A. Composition du complexe immobilier : . . . 8

I. - Le bloc « U1 »comprenant, outre les parties communes : . . . 8

II. - Le bloc « U2« : comprenant, outre les parties communes : . . . 8

III. - Le bloc « U3« : comprenant, outre les parties communes : . . . 8

IV.- Le bloc « U4« : comprenant, outre les parties communes : . . . 8

V. - Le bloc « U5« : comprenant, outre les parties communes : . . . 9

VI. - Le bloc « U6 » : comprenant, outre les parties communes : . . . 9

VII. - Un ensemble d'emplacement de parkings, dénommé « Bloc Parkings », comprenant, outre les parties communes : . . . 9

B. Catégories de parties communes : . . . 9

I. - Parties communes générales . . . 10

. . . 10

. . . 10

. . . 10

II. - Parties communes spéciales . . . 10

C. Droit de copropriété et propriété : . . . 11

Les Cavettes . . . 11

Chapitre II - SERVITUDES 12

Section 1 - Servitudes relatives au complexe immobilier proprement dit . . . 12

Section 2 - Servitudes éventuelles pouvant résulter de la construction d'autres immeubles dans le cadre de la rénovation de l'îlot numéro 15, dit « du Parnasse » 12

A. Dispositions générales . . . 12

B. Servitudes concernant les emplacements de parking . . . 13

C. Servitude concernant l'accès piétonnier aux parkings . . . 14

Chapitre III - CABINE A HAUTE TENSION 15

Chapitre IV - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS 16

Chapitre V - DESCRIPTION DES QUOTITES 17

TITRE II - Règlement de copropriété et son adaptation 18

1. Préambule . . . 18

article UN - Définition et portée du règlement de copropriété . . . 18

Chapitre I - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES 19
Exposé préalable 19
Section I : PARTIES PRIVATIVES 19
article DEUX - Description des parties privatives 19
. 19
article TROIS - Droits sur les choses privatives 20
a.- Parties privatives proprement dites 20
b.- Parties communes à l'intérieur d'un appartement ou d'un local commercial (modification) 20
c.- Terrasses et balcons 20
Section II : PARTIES COMMUNES 21
article QUATRE - Principe 21
1.- Il existe deux sortes de parties communes : 21
. 21
. 21
2.- Les parties communes, aussi bien générales que spéciales, sont divisées en quotités attribuées aux parties privatives 21
article CINQ - Répartition des parties communes 21
. 22
. 22
article SIX - Modification des choses communes 22
. 22
. 23
. 23
Section III : DROIT DE JOUISSANCE COMMUN SUR LES ESPACES VERTS ET ILOTS DE VERDURE 23

Chapitre II - ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES 25
Section I - ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES 25
article SEPT - Dénomination - Siège - Domicile 25
article HUIT - Personnalité juridique 25
article NEUF - Dissolution - Liquidation 25
a) Dissolution : 25
b) Liquidation : 26
article DIX - Patrimoine de l'association des copropriétaires 26
article ONZE - Objet 26
article DOUZE - Solidarité divise des copropriétaires 26
article TREIZE - Action en justice 27
A) Action diligentée par un copropriétaire 27
B) Action diligentée par une tierce personne 27
Section II - L'ASSEMBLEE GENERALE 28
article QUATORZE - L'assemblée générale - Pouvoir et Composition 28
article QUINZE - L'assemblée statutaire 28
article SEIZE - L'assemblée extraordinaire 29
article DIX-SEPT - L'assemblée générale : Procurations 29
article DIX-HUIT - Les convocations 29
article DIX-NEUF - L'ordre du jour 30
article VINGT - Double quorum 30

ARTICLE VINGT ET UN - La présidence - Le bureau . . . 31
ARTICLE VINGT-DEUX - Liste des présences . . . 31
ARTICLE VINGT-TROIS - Délibération - Droit de vote - Règle de majorité . . 31
Règles de majorités . . . 31
1° Majorité absolue . . . 31
2° Majorité spéciale - Unanimité . . . 32
. . . 32
. . . 32
. . . 33
ARTICLE VINGT-QUATRE - Délibération écrite . . . 33
ARTICLE VINGT-CINQ - Registre des décisions . . . 33
ARTICLE VINGT-SIX - Opposabilité - Information (art.577-10 c.c.) . . . 33
. . . 34
. . . 34
ARTICLE VINGT-SEPT - Le commissaire aux comptes - art. 577-8/2 . . . 34
SECTION III - Les différentes Assemblées . . . 35
ARTICLE VINGT-HUIT : Principe et Dispositions légales . . . 35
§1. Pouvoirs . . . 35
ARTICLE VINGT-NEUF - L'assemblée générale du Parnasse, l'assemblée générale plénière et les assemblées générales particulières . . . 35
. . . 35
. . . 35
A/ L'assemblée générale du complexe, ou « assemblée générale plénière », réunit tous les copropriétaires du complexe immobilier . . . 35
B/ les assemblées générales de chaque bloc ou « assemblée générale particulière » . . . 36
C/ L'assemblée générale du Parnasse, . . . 36
§2. Composition . . . 36
. . . 36
. . . 37
§3. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire . . . 38
. . . 38
. . . 38
§4. Convocation . . . 38
§5. Ordre du jour . . . 39
§6. Constitution de l'assemblée . . . 39
§7. Délibérations . . . 40
a) Droit de vote . . . 40
b) Quorum de présence - Deuxième assemblée . . . 40
c) Majorité absolue . . . 40
d) Considérations pratiques . . . 40
ARTICLE TRENTE : Notification des décisions des AGP ordinaires . . . 41
ARTICLE TRENTE ET UN : Notification des décisions des ASSEMBLEES GENERALES PARTICULIERES EXTRAORDINAIRES . . . 41
§8. Opposabilité - Information . . . 42
. . . 42
. . . 42
§9. Présidence - Bureau - Feuille de présence . . . 42

ARTICLE TRENTE-DEUX : Exception : L'Assemblée générale du Parnasse . . 43
SECTION IV - LE CONSEIL DE COPROPRIETE 44
ARTICLE TRENTE-TROIS - Création 44
ARTICLE TRENTE-QUATRE - Composition 44
ARTICLE TRENTE-CINQ - Mission 45
SECTION V - LE SYNDIC 45
ARTICLE TRENTE-SIX - Nomination, durée du mandat et pouvoir du syndic 45
ARTICLE TRENTE-SEPT - Nomination du syndic - Publicité 46
ARTICLE TRENTE-HUIT - Rémunération 46
ARTICLE TRENTE-NEUF - Pouvoirs du syndic 46
ARTICLE QUARANTE - Autres attributions du syndic 48
ARTICLE QUARANTE ET UN - Révocation - Délégation - Syndic provisoire . 50
ARTICLE QUARANTE-DEUX - Responsabilité du syndic 50
ARTICLE QUARANTE-TROIS - Les comptes - Décharge du syndic 50
ARTICLE QUARANTE-QUATRE - Syndic : Démission - Fin de sa mission . . 51

CHAPITRE III - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES 52
SECTION I : Charges communes générales - Charges communes particulières 52
ARTICLE QUARANTE-CINQ - Charges communes 52
SECTION II : CHARGES ET RECETTES DIVERSES 56
ARTICLE QUARANTE-SIX : CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES 56
ARTICLE QUARANTE-SEPT : CHARGES PRIVATIVES 56
ARTICLE QUARANTE-HUIT : IMPOTS 57
ARTICLE QUARANTE-NEUF : AUGMENTATION DES CHARGES DU FAIT D'UN COPROPRIETAIRE 57
ARTICLE CINQUANTE : RECETTES AU PROFIT DES PARTIES COMMUNES 57
ARTICLE CINQUANTE ET UN : REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE 57
ARTICLE CINQUANTE-DEUX : PARTICIPATION DES LOCAUX COMMERCIAUX ET MEZZANINES AUX CHARGES COMMUNES SPECIALES INTERIEURES A CHARGE DE CHAQUE BLOC 58
ARTICLE CINQUANTE-TROIS : MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES 58

CHAPITRE IV - MUTATION D'UN LOT 59
ARTICLE CINQUANTE- QUATRE - Mutation d'un lot 59

CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS 61
ARTICLE CINQUANTE-CINQ : GENERALITES 61
ARTICLE CINQUANTE-SIX : GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX . 61
ARTICLE CINQUANTE-SEPT : REPARATIONS URGENTES 61
ARTICLE CINQUANTE-HUIT- REPARATION ET TRAVAUX NON URGENTS 61
ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Accès aux parties privatives 62

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITE EN GENERALE ASSURANCES-RECONSTRUCTION 63
ARTICLE SOIXANTE : De la responsabilité en générale 63

ARTICLE SOIXANTE ET UN - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie 63
ARTICLE SOIXANTE-DEUX - Types d'assurance 64
ARTICLE SOIXANTE-TROIS - A. De la responsabilité civile tiers
B. Bris de glace et dégâts des eaux
C. Personnel 65
ARTICLE SOIXANTE-QUATRE - Obligations des copropriétaires en matière d'assurance 65
ARTICLE SOIXANTE-CINQ - En cas de sinistre 66
ARTICLE SOIXANTE-SIX - De l'utilisation des indemnités 66
ARTICLE SOIXANTE-SEPT - Des assurances particulières 67
ARTICLE SOIXANTE-HUIT - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision 68

CHAPITRE VII : Dispositions générales **69**
ARTICLE SOIXANTE-NEUF - Renvoi au code civil 69