

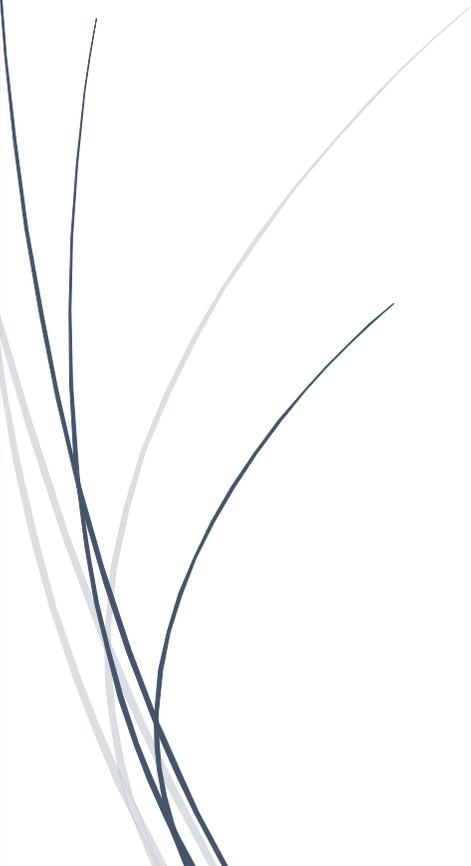
30/06/2022

ACP RESIDENCE CHARTWELL
Avenue Winston Churchill 165 165A 165B
1180 UCCLE

N° d'entreprise : 0632.647.361

Adaptation du règlement de copropriété

Et du règlement d'ordre intérieur



STATUTS

Adaptation Règlement de copropriété Règlement d'ordre intérieur

ACP " Résidence CHARTWELL "

Siège

Avenue Winston Churchill, 165

1180 UCCLE

N° d'entreprise: 0632.647.361

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Cet exposé reprend l'identité du Notaire actant l'intention des comparants de placer un bien sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

Il est mentionné la date de l'acte et la date de transcription.

Cette dernière date est importante, puisqu'elle donne naissance de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.

Il est repris l'identité des comparants, ainsi que la situation cadastrale du bien placé sous le régime de la copropriété forcée.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

- Description de l'acte de base (article 3.85, §1er alinéa 1)	P.9
- Copropriété forcée et personnalité juridique	P.9
- Statut réel – Transcription	p.9
- Description des parties communes et privatives	p.10
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes	p.17
- Mode de calcul des quotes-parts	p.19

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général	p.20
------------------	------

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Article 1 : Division de l'immeuble	p.20
---	------

Section I : Parties communes

Article 2 : Composition des parties communes	p.21
Article 3 : Situation juridique des parties communes	p.24
Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes	p.25

Section II : Parties privatives

Article 5 : Description des parties privatives	p.26
Article 6 : Distribution intérieure des locaux	p.26
Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation	p.27
Article 8 : Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens	p.28
Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives	p.28

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Section I : Répartition des charges

Article 10 : Principe du caractère forfaitaire	p.30
Article 11 : Description des charges communes	p.30
Article 12 : Consommation individuelle	p.31
Article 13 : Répartition des charges des garages	p.31
Article 14 : Répartition des charge communes aux trois résidences	p.31
Article 15 : Chauffage central et eau chaude	p.31
Article 16 : Modification de la répartition des charges	p.32
Article 17 : Augmentation des charges	p.33
Article 18 : Responsabilité du fait du bâtiment	p.33
Article 19 : Impôts	p.33
Article 20 : Recettes	p.33

Section II : Entretien et réparations

Article 21 : Généralités	p.34
Article 22 : Catégories de travaux	p.34
Article 23 : Réparations urgentes	p.34
Article 24 : Réparations ou travaux non urgents	p.34
Article 25 : Nettoyage des parties communes - Jardins	p.35
Article 26 : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique	p.35
Article 27 : Servitudes relatives aux travaux	p.36

Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement

Article 28 : Relevé de compte – Provisions	p.37
Article 29 : Indivision – Usufruit	p.39
Article 30 : Fonds de roulement	p.39
Article 31 : Fonds de réserve	p.39

CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I : Association des copropriétaires

Article 32 : Dénomination – Siège	p.40
Article 33 : Personnalité juridique	p.40
Article 34 : Dissolution – Liquidation	p.40
Article 35 : Patrimoine de l'association	p.41
Article 36 : Objet de l'association	p.41
Article 37 : Solidarité divise des copropriétaires	p.41
Article 38 : Action en justice	p.42

Section II : L'assemblée générale des copropriétaires

Article 39 : Composition	p.45
Article 40 : Pouvoir	p.45
Article 41 : Les assemblées	p.46

Section II : Le syndic

Article 42 : Le statut du syndic	p.46
---	------

Section III : Le conseil de copropriété

Article 43 : Création et composition	p.46
---	------

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

Article 44 : Principes	p.48
Article 45 : Police	p.48
Article 46 : Surprimes	p.48
Article 47 : Encaissement des indemnités	p.48
Article 48 : Affectation des indemnités	p.49
Article 49 : Assurances complémentaires	p.51
Article 50 : Assurance responsabilité	p.51
Article 51 : Destruction de l'immeuble vétuste	p.51

CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT

Article 52 : Mutation d'un lot	p.53
---------------------------------------	------

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

- Exposé général	p.55
-------------------------	------

CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE

Section I : Organisation matérielle de l'AG

Article 53 : Les assemblées	p.57
Article 54 : Procurations	p.58
Article 55 : Convocations	p.58
Article 56 : L'ordre du jour	p.59
Article 57 : Double quorum	p.60
Article 58 : La présidence – Le bureau	p.60
Article 59 : Feuille ou lits des présences	p.60

Section II : Pouvoir votal de l'AG

Article 60 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité	p.61
Article 61 : Délibération écrite	p.63
Article 62 : Considérations pratiques	p.63
Article 63 : Procès-verbaux – Registre des décisions	p.63
Article 64 : Opposabilité	p.64

CHAPITRE II – LE SYNDIC

Section I : Nomination

Article 65 : Nomination, durée et pouvoir du syndic	p.65
Article 66 : Contrat – Publicité	p.65
Article 67 : Rémunération	p.66

Section II Pouvoirs

Article 68 : Attributions légales du syndic	p.66
Article 69 : Missions usuelles du syndic	p.67
Article 70 : Les comptes de gestion	p.68

Section III : Révocation

Article 71 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire	p.69
Article 72 : Responsabilité du syndic	p.69
Article 73 : Démission – Fin de mission	p.69
Article 74 : Syndic bénévole	p.69

CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 75 : Création et composition	p.70
Article 76 : Délibération	p.70
Article 77 : Mission	p.71

CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 78 : Le(s) commissaire(s) aux comptes	p.72
--	------

CHAPITRE V – DISPOSITIONS D’ORDRE INTERIEUR**Section I : Travaux et entretien**

Article 79 : Travaux et entretien	p.73
Article 80 : Aspect et esthétique	p.73

Section II : Ordre intérieur

Article 81 : Usage des parties communes	p.74
Article 82 : Animaux	p.74
Article 83 : Matières dangereuses et insalubres	p.74
Article 84 : Emménagements et déménagements	p.75
Article 85 : Interdiction	p.75
Article 86 : Conseils et recommandations	p.75

Section III : Moralité et tranquillité

Article 87 : Mode d’occupation	p.76
Article 88 : Destination des lots privatifs	p.76
Article 89 : Location	p.76
Article 90 : Publicité	p.77

DISPOSITION GENERALE

Article 91 : Litiges	p.78
Article 92 : Renvoi au Code civil	p.78

STATUTS
ACP " Résidence CHARTWELL "
Siège
Avenue Winston Churchill, 165 -165A -165 B
1180 UCCLE
N° d'entreprise: 0632.647.361

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **8 juillet 1955**, de Maître **Frans LAMBERT**, Notaire de résidence à Bruxelles, transcrits au 2ème bureau des hypothèques de Bruxelles, le 22 avril 1947, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Que la présente adaptation est réalisée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, qui précisent que l'adaptation doit contenir **une version de l'acte de base existant**, du **règlement de copropriété** et du **règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil de la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été complétée et modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018.

Qu'il est précisé 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 la présente adaptation n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base. Il s'agit en l'occurrence d'une mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions légales.

Que conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion (Art.3.93§3 du Code civil).

Que le syndic faisant fonction de la Résidence « Chartwell », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 34 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine www.ejuris.be, de l'adaptation des statuts de la résidence « Chartwell », dont le siège social est situé à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill, 165 – 165A – 165B

Qu'il est précisé à l'acte du 8 juillet 1955

Ont comparu

1°) Monsieur Gerardus **DE GEZELLE**, ingénieur né à Gand, le vingt-neuf janvier mil neuf cent trois, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Irena **VAN DE WALLE**, sans profession, née à Gand, le vingt-huit janvier mil neuf cent deux, demeurant ensemble à Laethem-Saint-Martin.

2°) La société civile sous forme de société anonyme « Société anonyme d'Exploitation de Bâtiments » en abrégé « **SADEBA** » dont le siège social est établi à Bruxelles, 18, avenue des Arts.

Représentée à l'acte notarié par :

1) Monsieur Gerardus de Gezelle, préqualifié,

2) Monsieur Maurice Sigal, expert immobilier, demeurant à Bruxelles, 71, rue de Litourne.

Agissant en leur qualité respective de Président du Conseil d'Administration et d'administrateur et ayant tous les pouvoirs nécessaires aux fins des présentes en vertu des statuts sociaux.

Que les comparants ont exposé :

Que la Société SADEBA est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE D'UCCLE

Un terrain à bâtir sis entre les avenues Montjoie et Winston Churchill (ancienne avenue Longschamps) y présentant des façades respectives de dix mètres cinquante centimètres et quarante-neuf mètres quatre-vingt-six centimètres environ, contenant en superficie approximativement six mille huit cents mètres carrés, cadastré section C numéro 56/2B/31, 56/2D31 partie, 56/2/77, 56/2Y/50, 56/2 ??53. Tel et ainsi que ce terrain est figuré en encadrement bleu au plan schématique qui portera la cote 2.

Que les comparants ont déclaré vouloir ériger sur le bien prédécrit, un ensemble immobilier comportant deux immeubles à appartements multiples, soumettre chacun des deux immeubles au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer des lots juridiquement distincts susceptibles de mutation.

A cet effet, les comparants ont déposé les plans des constructions dressés par l'Architecte **Eddy Truillet** à Bruxelles, immatriculé Br. 2486.

Les deux résidences sont dénommées : Résidence « **Centrale** » et Résidence « **Chartwell** ».

Ces deux résidences constitueront **deux propriétés distinctes**, soumise chacune **au régime de la copropriété forcée** dans les conditions ci-après développées.

CET EXPOSE FAIT,

Les comparants ont requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement leur volonté de placer l'immeuble dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du 8 juillet 1924, actuellement la loi du 30 juin 1994 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, en vue de pouvoir disposer séparément de chacun de ses lots dans la forme à convenir et de les grever de droits réels.

STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE

DIVISION JURIDIQUE DU BIEN

Les comparants ont requis le Notaire soussigné, d'acter leur volonté de placer le bien repris ci-avant sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision forcée conformément à la loi du 8 juillet 1924, en vue d'opérer ainsi la division juridique de l'ensemble du complexe de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées « **appartement** », ou « **flat** » ou « **garage** », ou « **cave** », ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **dix mille/dix-millièmes** (10.000/10.000ièmes) indivis étant rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Dans le but d'opérer cette répartition, les comparants ont établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la copropriété possède la personnalité juridique. Toutefois, les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires, mais à chaque copropriétaire suivant une quote-part déterminée ci-après. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (Article 3.86, §1^{er} du Code civil).

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

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Ils règlent tout ce qui concerne la division juridique du bien immeuble, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, la gestion des parties communes et en particulier, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 3.85. § 1^{er} du Code civil : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1^{er} septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence « **Chartwell** ».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **8 juillet 1955**, de Maître **Frans LAMBERT**, Notaire de résidence à Bruxelles, transcrit à la conservation des hypothèques de Bruxelles (actuellement : l'administration générale de la documentation patrimoniale), la Résidence « Chartwell » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1^{er} du Code civil, « **l'association des copropriétaires à Uccle avenue Winston Churchill 165 de la Résidence Chartwell** » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit à partir du 1^{er} août 1995 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Qu'à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du 22/04/1947, 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 et le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

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

RESIDENCE CHARTWELL

Le terrain assiette de cet immeuble est constitué par la partie teintée en jaune au plan schématique numéro 1 dont question à l'exposé qui précède.

Il contient approximativement en superficie mille sept cent quatre-vingt mètres carrés.

L'immeuble est composé de trois blocs numérotés 1, 2 et 3.

Il comporte un niveau des sous-sols, un rez-de-chaussée, et six étages.

AU NIVEAU DES SOUS-SOLS

On y remarque :

A. Les parties communes,

Dégagements, locaux pour compteurs, électricité (avec éventuellement cabine de transformation), chaufferie et accessoires, mazout, escaliers, gaines, aéras, et.

B. Les parties privatives

- **Dix-sept caves** numérotées de 27 à 43.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

On y remarque

A. Les parties communes :

Zone de recul avec ses éléments constitutifs, voies carrossables, chemin vers la Résidence Centrale, plantation derrière les blocs 1, 2, 3, entrées, et halls d'entrée, dégagements, locaux pour vélos et voitures d'enfants, poubelles, buanderie, matériel et débarras.

Les locaux de la gérance comprenant : réception cuisine, living, dégagement, armoire, chambre, salle de bains, water-closet, lavabo, avec la cave 20, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cage d'ascenseurs, gaines, aéras, etc.

B) Les parties privatives :

- **vingt-cinq caves**, numérotées 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 et 26.

Remarques : ces caves, de même que celles des sous-sols, sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble. Elles seront attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires dans les appartements dont elles sont la dépendance.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaires d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant dans l'immeuble. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

- **Cinq garages** numérotés 1, 2, 3, 4 et 5.

Les garages 1, 2, 3 et 5, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec ses portes.

b) en copropriété et indivision forcée :

- pour le garage numéro 1 : les soixante-cinq/dix-millièmes (65/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- pour le garage numéro 2 : les trente-huit/dix-millièmes (38/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- pour les garages numéros 3 et 5 : les trente-six/dix-millièmes (36/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le garage numéro 4, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les vingt-sept/dix-millièmes (27/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Remarques : Les garages peuvent être aliénés séparément même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et loués semblablement. Ils ne pourront servir que de garages pour véhicules privés, à l'exclusion de camions et de véhicule de location, tels que taxis, etc.

Sont défendus dans les garages et sur les voies commune l'usage d'avertisseurs sonores, l'échappement libre, les travaux d'entretien et de réparation des véhicules et de façon générale tous actes ou activités susceptibles d'incommoder, par bruit ou autrement, les occupants des divers blocs d'immeubles. Les voies communes devront toujours demeurer entièrement libres, il ne pourra y être déposé ou laissé déposer quoi que ce soit et le parking des véhicules n'est autorisé que dans les dents de scie expressément prévues à cette fin.

AU PREMIER ETAGE

A. Parties communes :

Les paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, aeras, etc...

B. Parties privatives

BLOC 1

- **Appartement numéro 1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, water-closet, dégagement, armoire, débarras, salle de bains, chambre séjour, cuisine, trois chambres, balcon avant, balcon arrière, avec aux sous-sols ou au rez-de-chaussée la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les trois cent trente-cinq/dix-millièmes (335/10.000) indivis dans les parties communes, dont le terrain.

- **Appartement numéro 2**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall, débarras, vestiaire, water-closet, salle de bains, chambre séjour, cuisine, deux chambres, balcon avant, balcon arrière, avec aux sous-sols ou au rez-de-chaussée la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée

Les deux cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (284/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

BLOC 2

- **Appartement numéro 3**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

Hall, vestiaire, water-closet, salle de bains, débarras, chambre séjour avec balcon, cuisine avec balcon, deux chambres dont une avec balcon ;

- aux sous-sols ou au rez-de-chaussée la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quatre-vingts/dix-millièmes (280/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- **Appartement numéro 4**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Entrée, hall, vestiaire, water-closet, salle de bains, débarras, cuisine, chambre séjour avec balconnet, deux chambres ;

- aux sous-sols ou au rez-de-chaussée la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les deux cent quatre-vingt-six/dix-millièmes (286/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- **Appartement numéro 4a (flat)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, salle de bains, avec water-closet, chambre séjour avec balconnet, cuisine ;

- avec aux sous-sols ou au rez-de-chaussée la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée

Les cent quarante-trois/dix-millièmes (143/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

BLOC 3.

- **Appartement numéro 5**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, water-closet, cuisine, chambre séjour, salle de bains, une chambre, avec aux sous-sols ou au rez-de-chaussée, la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée

Les cent septante/dix-millièmes (170/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- **Appartement n° 6 (flat)**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive

Hall, water-closet, cuisine, chambre séjour, salle de bains, avec aux sous-sols ou au rez-de-chaussée la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les cent trente-cinq/dix-millièmes (135/10.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

AU DEUXIEME ETAGE

A. Parties communes, notamment :

Paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, aeras, etc.

B. Parties privatives :

BLOC 1

- **Appartement n° 7**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 1.

- **Appartement n° 8**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 2.

BLOC 2

- **Appartement n° 9**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 3.

- **Appartement n° 10**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4.

- **Appartement n° 10 a (flat)**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4a (flat).

BLOC 3

- **Appartement n° 11**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 5.

- **Appartement n° 12 a (flat)**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6 (flat).

AU TROISIEME ETAGEA. Parties communes :

Paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, a ras, etc.

B. Parties privatives :**BLOC 1****- Appartement n  12a**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 1.

- Appartement n  14

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 2.

BLOC 2**- Appartement n  15**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 3.

- Appartement n  16

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4.

- Appartement n  16 a (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4a (flat).

BLOC 3**- Appartement n  17**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 5.

- Appartement n  18 (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6 (flat).

AU QUATRIEME ETAGEA. Parties communes, notamment :

Paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, a ras, etc.

B. Parties privatives :**BLOC 1****- Appartement n  19**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 1.

- Appartement n  20

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 2.

BLOC 2**- Appartement n  21**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 3.

- Appartement n  22

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4.

- Appartement n  22 a (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4a (flat).

BLOC 3**- Appartement n  23**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 5.

- Appartement n  24 (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6 (flat).

AU CINQUIEME ETAGE

A. Parties communes, notamment :

Paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, a ras, etc.

B. Parties privatives :

BLOC 1**- Appartement n  25**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 1.

- Appartement n  26

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 2.

BLOC 2**- Appartement n  27**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 3.

- Appartement n  28

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4.

- Appartement n  28 a (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4a (flat).

BLOC 3**- Appartement n  29**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 5.

- Appartement n  30 (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6 (flat).

AU SIXIEME ETAGE

A. Parties communes, notamment :

Paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, a ras, etc.

B. Parties privatives :

BLOC 1**-Appartement n  31**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 1.

-Appartement n  32

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 2.

BLOC 2**-Appartement n  33**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 3.

-Appartement n  34

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4.

-Appartement n  34 a (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 4a (flat).

BLOC 3**- Appartement n  35**

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 5.

- Appartement n  36 (flat)

Même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6 (flat).

TERRASSE-TOIT

Les terrasses-toit sur les blocs 2 et 3 de même qu'ultérieurement sur le bloc 1, constituent parties communes. S'y trouvent notamment les machineries des ascenseurs. Leur accès est interdit, sauf pour les nécessités communes. Il pourra y être installé des antennes de radiophonie et de télévision et ce en conformité avec les prescriptions administratives.

La détermination des éléments privatifs résultant de la division ci-dessus de l'immeuble « Résidence Chartwell » appelle à la vie juridique les divers fonds distincts constituant les appartements et garages, ayant chacun à leur suite, comme accessoires inséparables, le nombre de dix millièmes dans les parties communes (dont le terrain) ci-avant précisé.

De ce fait donc, l'immeuble est composé de parties privatives, qui sont la propriété privative et exclusive de leurs propriétaires, et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires dans l'immeuble, chacun pour une fraction, et attribuées aux locaux privatifs, comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties de l'immeuble, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, **en dix-millièmes**, pour former un total de dix mille/dix-millièmes pour l'ensemble.

Les appartements et garages se voient attribuer le nombre de dix-millièmes préindiqué.

Ce nombre, ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe en principe sa contribution dans les charges communes générales. Il est déterminé tant par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation, il doit être accepté et s'impose aux copropriétaires, sous réserve de ce qui est dit à l'article 6 du règlement général de copropriété ci-dessus.

TABLEAU DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

REZ-DE-CHAUSSEE

- garage numéro 1 :	65/10.000ièmes
- garage numéro 2 :	38/10.000ièmes
- garage numéro 3 :	36/10.000ièmes
- garage numéro 4 :	27/10.000ièmes
- garage numéro 5 :	36/10.000ièmes

AU PREMIER ETAGE

BLOC 1

- appartement numéro 1 :	335/10.000ièmes
- appartement numéro 2 :	284/10.000ièmes

BLOC 2

- appartement numéro 3 :	280/10.000ièmes
- appartement numéro 4 :	286/10.000ièmes
- appartement numéro 4a (flat) :	143/10.000ièmes

BLOC 3.

- appartement numéro 5 :	170/10.000ièmes
- appartement n° 6 (flat) :	135/10.000ièmes

AU DEUXIEME ETAGE

BLOC 1

- appartement numéro 7 :	335/10.000ièmes
- appartement numéro 8 :	284/10.000ièmes

BLOC 2

- appartement numéro 9 :	280/10.000ièmes
- appartement numéro 10 :	286/10.000ièmes
- appartement numéro 10 a (flat) :	143/10.000ièmes

BLOC 3

- appartement numéro 11 :	170/10.000ièmes
- appartement numéro 12 a (flat) :	135/10.000ièmes

AU TROISIEME ETAGE

BLOC 1

- appartement numéro 12a :	335/10.000ièmes
- appartement numéro 14 :	284/10.000ièmes

BLOC 2

- appartement numéro 15 :	280/10.000ièmes
- appartement numéro 16 :	286/10.000ièmes
- appartement numéro 16 a (flat) :	143/10.000ièmes

BLOC 3

- appartement numéro 17 :	170/10.000ièmes
- appartement n° 18 (flat) :	135/10.000ièmes

AU QUATRIEME ETAGE**BLOC 1**

- appartement numéro 19 : 335/10.000ièmes
- appartement numéro 20 : 284/10.000ièmes

BLOC 2

- appartement numéro 21 : 280/10.000ièmes
- appartement numéro 22 : 286/10.000ièmes
- appartement numéro 22 a (flat) : 143/10.000ièmes

BLOC 3

- appartement numéro 23 : 170/10.000ièmes
- appartement n° 24 (flat) : 135/10.000ièmes

AU CINQUIEME ETAGE**BLOC 1**

- appartement numéro 25 : 335/10.000ièmes
- appartement numéro 26 : 284/10.000ièmes

BLOC 2

- appartement numéro 27 : 280/10.000ièmes
- appartement numéro 28 : 286/10.000ièmes
- appartement numéro 28 a (flat) : 143/10.000ièmes

BLOC 3

- appartement numéro 29 : 170/10.000ièmes
- appartement n° 30 (flat) : 135/10.000ièmes

AU SIXIEME ETAGE**BLOC 1**

- appartement numéro 31 : 335/10.000ièmes
- appartement numéro 32 : 284/10.000ièmes

BLOC 2

- appartement numéro 33 : 280/10.000ièmes
- appartement numéro 34 : 286/10.000ièmes
- appartement numéro 34 a (flat) : 143/10.000ièmes

BLOC 3

- appartement numéro 35 : 170/10.000ièmes
- appartement n° 36 (flat) : 135/10.000ièmes

Soit un total de dix mille/dix-millièmes

10.000/10.000ièmes

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé.

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

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

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **lots privatifs**, notamment par **suite de modifications ou de transformations** qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

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

Toutefois :

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

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

TITRE II

Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 et 3.100 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, et les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

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

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

Le complexe est partagé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, en ce compris le terrain, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives sont dénommées « **appartement** », « **flat** », « **garage** », et « **cave** ».

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix-millièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Le nombre de dix-millièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.

Cette valeur est acceptée par tous comme définie quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».

Les parties communes sont constituées des éléments de l'immeuble qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant l'immeuble.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'acte de Base.

Les parties communes de l'immeuble sont : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps), les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartement et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif) les trottoirs, grilles, soubassements :

Au niveau des sous-sols

Dégagements, locaux pour compteurs, électricité (avec éventuellement cabine de transformation), chaufferie et accessoires, mazout.

Au rez-de-chaussée : zone de recul avec ses éléments constitutifs, voies carrossables, chemin vers la Résidence Centrale, plantations derrière les blocs 1, 2, 3, entrées, halls d'entrée, dégagements, locaux pour vélos et voitures d'enfants, poubelles, buanderie, matériels débarras, les locaux de gérance comprenant : réception cuisine, living, dégagement, armoire, chambre, salle de bains, water-closet, lavabo, avec la cave numéro 20.

Dans tout l'immeuble : les escaliers avec leurs cages, les paliers, les ascenseurs avec leurs cages, et machineries, les paliers, les gaines, aéras, etc.

Les terrasses-toit avec canalisations et descentes d'eau pluviale.

Les installations et canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (**les radiateurs** et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif **sont parties privées**, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à la **majorité des trois/quarts des voix** des copropriétaires, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter.

Sont présumées également parties communes (pour autant qu'elles existent et que leur description ne soit pas en contradiction avec les statuts), les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux (définitions parties communes).

1. Sol et sous-sol :

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

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé ; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie. Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

Le terrain en sous-sol est commun.

2. Gros murs :

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

3. Murs intérieurs séparant des lots privés :

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare. La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privées, qui doit être considérée comme mitoyenne.

4. Murs extérieurs séparant locaux privés et locaux communs :

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

5. Murs intérieurs d'un lot privé :

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

6. Murs (revêtements et enduits) :

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

7. Plafonds et planchers - Gros-œuvre :

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

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits :

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

9. Cheminées :

Les coffres, conduits et têtes de cheminée en ce compris les conduits de ventilation sont à usage commun. Le caractère de propriété privé est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privé qu'ils desservent exclusivement.

10. Toit :

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble

11. Façades :

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

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escaliers :

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

Eu égard à ce qui précède, chaque escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures, pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

13. Canalisations - Raccordements généraux :

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Electricité :

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatiques, desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

15. Locaux à usage commun :

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

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

16. Balcons et Terrasses :

On entend par balcon : la structure légère accrochée à la façade et se trouvant à l'air libre.

On entend par terrasse : la zone accessible et étanche reposant sur une construction et ayant parfois la fonction de toiture.

17. Jardin

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins.

L'usage des cours et jardins est donc privatif.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

18. Ascenseur :

L'ascenseur est un élément commun. Il constitue un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

20. Murs de clôture

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

Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

21. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

22. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

23. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

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

Les copropriétaires doivent faire bon usage du bien commun en accord avec sa destination et d'une façon compatible avec les droits des cohabitants.

Ne sont entre autres pas compatibles avec ce principe, le fait qu'un copropriétaire gêne, de quelque façon que ce soit, le passage normal entre les garages ;

Des concessions ou des tolérances concernant une quelconque activité qui n'est pas compatible avec la façon normale d'employer les biens communs, ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.

Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter de modifications aux biens communs, sauf si les dispositions du présent règlement le permettent.

Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**personne prudente et raisonnable**".

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

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

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

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

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

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

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif – à l'exception des parties communes et notamment : le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieurs formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou d local privatif et qui sert à son usage exclusif en outre tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais se trouve exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, de téléphone, de cheminée, etc.

ARTICLE SIX - Jouissance et distribution intérieure des locaux

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

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

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Entre vingt-deux heures et sept heures du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.

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

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Le copropriétaire doit en informer le syndic, afin d'examiner si ces travaux ne concernent pas des parties communes de l'immeuble (voir article suivant). Ces travaux sont réalisés, selon les cas, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic.

ARTICLE SEPT - Travaux privés affectant les parties communes - Transformation

Les travaux de modifications pouvant affecter les parties communes à l'intérieur des locaux privés ne pourront être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Si les travaux ne sont pas de nature à affecter les parties communes, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins.

Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.

Il est interdit, sauf approbation écrite du syndic, de modifier l'emplacement des radiateurs. Il est interdit au propriétaire d'un appartement d'y augmenter le nombre des radiateurs, ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux existant déjà, sans l'assentiment de tous les co-propriétaires des choses communes.

Aucun lot ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées, ou en vue d'aliéner partiellement une partie de ce lot ainsi divisé ; ils devront rester complets sur la surface, sauf accord de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix (Voir article 3.88, §1^{er}, 2°, g) du Code civil).

Également avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des propriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etc...) des matériaux mis en œuvre,

Il est permis de:

- réunir en un seul lot privatif, 2 lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive ;
- **moyennant un acte notarié**, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.

Dans ces deux cas, les quotités attachées aux différentes entités privatives réunis sont additionnées.

ARTICLE HUIT – Ouverture dans le mur mitoyen et les murs de refend

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, mais moyennant l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

Il est de nouveau rappelé, que l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives**a) Harmonie :**

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée, des appartements, des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles à l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

b) Destination des lots privatifs

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants. Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînant de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec l'assemblée générale pour fixer un forfait, l'indemnité à payer à l'association pour cet usage intensif d'une chose commune.

c) Volets - Persiennes – Marquise - Téléphonie – Télédistribution

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphone sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet au règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

d) Caves

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaires d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant dans l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

f) Matières dangereuses et insalubres

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles, motos et les garages ne pourront contenir que le combustible prévu par les règlements en la matière.

g) Publicité

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Aux grilles ou portes d'entrée voulues, aux endroits prescrits par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée, cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe, elle ne pourra avoir plus de quinze décimètres carrés.

Dans les entrées voulues, chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer leur nom et profession du titulaire, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

h) Location

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE DIX – Principe du caractère forfaitaire

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa quote-part dans l'immeuble, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Le régime a un **caractère forfaitaire**, sauf les exceptions reprises dans le présent règlement.

ARTICLE ONZE – Description des charges communes

Composition des charges

Les charges communes sont divisées en

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes** incombant à tous les copropriétaires :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- b) les frais d'administration et de gérance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'Assurances des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien de la toiture,
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
- h) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
- i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
- j) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
- k) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles communes et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

ARTICLE DOUZE – Consommations individuelles

La consommation d'eau est établie par des compteurs particuliers à chaque appartement, bureau ou cabinet médical. En ce qui concerne l'eau chaude, le prix unitaire est proposé par le syndic et entériné par l'assemblée générale.

ARTICLE TREIZE – Répartition des charges des garages

Les appartements proprement dits ne participeront pas dans les frais de consommation d'eau du local de lavage pour voitures, ce local disposant d'un compteur spécial.

Les consommations dont question seront réparties entre les propriétaires de garages par parts égales. De même, les appartements ne participeront pas dans les frais de consommation d'électricité de l'intérieur proprement dit des garages et du local pour lavage des voitures ces locaux étant reliés pour ce à un compteur commun dont les consommations seront réparties entre eux par parts égales.

ARTICLE QUATORZE – Répartition de certaines charges communes aux trois résidences

Sont ici spécialement rappelées, les dispositions de l'acte de base relatives à la répartition des charges résultant des conduites, canalisations ou appareillages communs aux deux fonds, Résidence Centrale et Résidence Chartwell, ou avec le fonds Montjoie, de même que celles afférentes aux parties soumises à entretien commun entre les trois fonds.

Qu'il prévu dans les statuts, concernant les frais résultants des appareillages repris ci-dessus des fonds Résidence Chartwell et Résidence Centrale, ils seront répartis entre eux dans la proportion de un/quarts pour la résidence Chartwell et de trois/quarts pour la résidence Centrale.

ARTICLE QUINZE – Chauffage central et service d'eau chaude

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la **majorité absolue** des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux et que le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires dans la proportion correspondant **au nombre de dix/millièmes** possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation tant pour chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, s'avoir :

1) **vingt pour cent** dans la proportion correspondant au nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

2) le solde soit **quatre-vingts pour cent**, suivant les indications fournies par les calorimètres pour ce qui concerne le chauffage central, par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Par exception, à ce qui est dit ci-avant, **les garages ne participent pas** aux frais de consommation du chauffage central ni du service d'eau chaude, ni aux frais de réparation d'entretien et de renouvellement de ces services.

ARTICLE SEIZE – Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix** des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

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

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

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

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

ARTICLE DIX-SEPT – Charges dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultants d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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

ARTICLE DIX-HUIT – Responsabilité du fait du bâtiment

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant les droits de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE DIX-NEUF – Impôts

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

ARTICLE VINGT – Recettes

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

SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT ET UN - Généralités

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

Conformément à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13° ;

Que ce montant a été fixé au-delà de 5.000€ (AG de 2012) à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

ARTICLE VINGT-DEUX - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

Il est rappelé que tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

Dans cette dernière hypothèse, le syndic sera seul juge du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE VINGT-TROIS - Réparations urgentes et à titre conservatoire

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

Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduite d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.

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

ARTICLE VINGT-QUATRE - Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou par le conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord.

La décision d'effectuer de tels travaux est prise à la **majorité des deux-tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ainsi, les travaux de peinture aux façades tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être décidés suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Il en sera de même, pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en accord avec l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE VINGT-CINQ – Nettoyage des parties communes

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

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

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, couloirs des caves, locaux à poubelles.

ARTICLE VINGT-SIX – Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire. Mais lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des **travaux urgents et nécessaires** affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles dans ses parties privatives, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

D'autre part, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas-échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure dans les parties communes (article 3.82, § 2 du Code civil).

ARTICLE VINGT-SEPT – Servitudes relatives aux travaux

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

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

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

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

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

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

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-HUIT – Relevé de comptes – Provisions

A. Provision pour charges communes

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

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 de l'immeuble.

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

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 de l'immeuble.

Pour faire face à des dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de grosses réparations ou de travaux importants, l'assemblée générale pourra décider de faire appel à une provision supplémentaire dans le cadre de la constitution d'un fonds de réserve.

Conformément aux dispositions de l'article 3.89, §5 du code civil, le syndic est chargé 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.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer.

Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil.

C. Recouvrement des charges communes

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ;

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- 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, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- 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.

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

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

Texte voté lors de l'assemblée générale du 22/02/022 :

Chaque propriétaire est tenu de régler spontanément, par anticipation, le 1^{er} de chaque mois, une provision à valoir sur les charges de copropriété. Le montant de cette provision mensuelle est déterminé suivant le nombre de quotités attribués à chaque lot privatif par rapport à l'ensemble, et calculé sur base des budgets votés annuellement par l'assemblée générale.

Le syndic enverra une lettre de rappel, sans intérêt, ni clause, pour tout montant dû par un propriétaire à l'association des Copropriétaires, à titre de provision mensuelle, et qui ne serait pas payé dans les quinze jours du début du mois considéré. Cette première lettre de rappel laissera un délai de paiement de 15 jours.

En cas de non-paiement passé ce délai de 15 jours, le syndic enverra une seconde lettre de rappel, pour le montant dû majoré, automatiquement et de plein droit, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12% l'an.

Hormis les provisions mensuelles dont question ci-avant, chaque propriétaire est tenu de régler, dans les trente jours de la date du décompte individuel, le supplément de charges pouvant résulter de la clôture annuelle des comptes de la copropriété et de sa consommation de chauffage et d'eau chaude et froide de l'exercice écoulé.

Le syndic enverra une lettre de rappel, sans intérêt, ni clause, pour tout montant dû par un propriétaire à l'association des copropriétaires, à quelque autre titre que les provisions mensuelles, et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'appel de fonds, du décompte individuel ou de la facture. Cette première lettre de rappel laissera un délai de paiement de 15 jours.

En cas de non-paiement passé ce délai de 15 jours, le syndic enverra une seconde lettre de rappel, pour le montant dû, majoré, automatiquement et de plein droit, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, d'un intérêt de retard calculé au taux de 12% l'an.

En sus des clauses et intérêts de retard, 10 € seront portés au crédit du syndic pour défraiement, et mis à charge du défaillant.

D. Comptes annuels du syndic

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.

La période comptable est fixée du **01/07 au 30/06** de chaque année.

Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé 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.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

Son rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale, si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE VINGT-NEUF – Indivision et usufruit

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la part affectée au fonds de réserve (article 3.86, §3, 4° du Code civil).

ARTICLE TRENTE – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage, d'eau et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE ET UN – Fonds de réserve

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

L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

CHAPITRE III – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES **ET SES ORGANES**

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-DEUX - Dénomination – Siège - Domicile

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique. L'association des copropriétaires est dénommée « **Association des copropriétaires à Uccle avenue Winston Churchill 165 de la Résidence Chartwell** ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill, 165 – 165A – 165B.

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0632.647.361.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

ARTICLE TRENTE-TROIS - Personnalité juridique

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (ex-conservation des hypothèques).

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

Que la transcription a eu lieu le 22/04/1947 à l'administration générale de la documentation patrimoniale.

L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 1^{er} aout 1995 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.86, §1^{er} de la loi du 30 juin 1994.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique (acte notarié).

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés sont applicables 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 TRENTE-CINQ - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE TRENTE-SIX - Objet

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - Solidarité divisée des copropriétaires

L'article 3.81 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.

Conformément à l'article 3.86, §4 du Code civil, sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas. Cette dernière disposition stipule que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et seront tenus auxdites charges.

ARTICLE TRENTE-HUIT - Actions en justice

A) Action diligentée par l'association des copropriétaires

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 3.92, §1er du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 3.92 §2, si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quote-part dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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.

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

B) 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, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

Cette action doit être intentée dans **un délai de quatre mois**, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 3.92, §3 du Code civil).

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.92 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 3.92, §6, alinéa 1 du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 3.92, §6, alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 3.89, §7 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 3.89, §8 du Code civil).

C) Action diligentée par occupant (tierce personne)

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §4, 2°, alinéa 2 et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

D) Action diligentée en vue de la désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires

aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

E) Les dépens

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 3.92, §9 du code civil précise, par dérogation à l'article, § 6 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION I – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-NEUF - Composition

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

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE - Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

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

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

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (Art. 3.87, §1^{er} du Code civil).

ARTICLE QUARANTE ET UN – Les assemblées générales

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

(Voir le ROI concernant l'organisation de l'assemblée générale)

SECTION II - LE SYNDIC

ARTICLE QUARANTE-DEUX – Statut du syndic

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires. Il est qualifié par la loi tantôt d'organe, tantôt de mandataire. En général, on qualifie le syndic d'organe de l'association des copropriétaires dans ses rapports externes, dans ses rapports internes, il apparaît davantage comme un mandataire.

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

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

Le syndic est chargé de la gestion courante de la copropriété, et de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il représente l'association et les copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et de l'administration de l'immeuble.

(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

SECTION III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE QUARANTE-TROIS – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du code civil.

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

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

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

(Voir le ROI concernant l'organisation du conseil de copropriété)

CHAPITRE IV. **ASSURANCES ET RECONSTRUCTION**

ARTICLE QUARANTE-QUATRE – De la responsabilité en général – Principes

L'assurance, tant des choses privées (à l'exception des meubles) que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les dégâts provoqués par les eaux, les accidents et dégâts causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminés par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Les propriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et devront signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra, de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

ARTICLE QUARANTE-CINQ – Police

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE-SIX – Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ces derniers.

ARTICLE QUARANTE-SEPT - Sinistres - Encaissement des indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet.

Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou de reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription ou d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-HUIT – Affectation des indemnités

Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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.

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

B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de 90 pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble. La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de 90 pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

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

(Voir l'article 53 ci-après concernant le problème de vétusté)

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

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les 8 jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de 2 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par 2 experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément ; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû. Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

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

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 3.97 Code civil).

ARTICLE QUARANTE-NEUF - Assurances complémentaires

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE – Assurance responsabilité

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, de même que contre les accidents pouvant survenir aux gens d'ouvrage et pour couvrir la responsabilité civile du fait de leur emploi.

Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - Destruction de l'immeuble vétuste

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, 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 de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Conformément aux dispositions de l'article 3.87, 1, 2°, h) du Code civil, lorsque la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, l'assemblée générale peut décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale (L. 31/07/2020).

CHAPITRE V **MUTATION D'UN LOT**

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil

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.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point A. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 3.94, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

C) Obligation à la dette :

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

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

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.

D) Arriérés de charges (Voir article 3.95 du Code civil)

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précités. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.