

RESIDENCE AVENUE DE L'UNIVERSITE 106

Avenue de l'Université 106 – Avenue Adolphe Buyl
1050 Bruxelles (Ixelles)
0839.528.070

*Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010
modifiée par la loi du 15 mai 2012*

Y&E Invest BVBA
Flamincka Park 25a
8490 Jabbeke
RPR Bruges
BTW BE837.611.133
www.actedebase.be

L'an mil neuf cent trente-huit, le vingt-cinq mai.
Par devant Me Frans Lambert, notaire à Bruxelles.

Ont comparu

1. Monsieur François Louis Tenaerts, architecte, né à Laeken le cinq septembre mil huit cent nonante-huit et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Clémence Joséphine Dieudonnée Douart des Gadeaux, sans profession, née à Bruxelles le vingt-sept octobre mil huit cent nonante-huit, demeurant ensemble à Bruxelles, avenue Prudent Bols n° 91.
2. Mademoiselle Lucienne Ernestine Henriette Delpierre, sans profession, née à Halle le vingt-quatre septembre mil huit cent quatre-vingt-quatre, demeurant à Saint-Gilles, rue de Lombardie n° 10.
3. Monsieur Albin Paul Emile Teissonnière, né à Lauve (France) le sept avril mil huit cent septante deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Hélène André, sans profession, née à Géuvac (France) le trente août mil huit cent septante-neuf, demeurant ensemble à Tervuren, 3 rue de la Luite.
4. Monsieur Edgard Achille Florimond Van Hoecke, industriel, né à Bruxelles le dix avril mil neuf cent un, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Madeleine Marie Désirée Gilles, sans profession, née à Charleroi le vingt juin mil neuf cent, demeurant ensemble à Schaerbeek, 10, rue Aimé Smeekens.
5. Monsieur Edmond Oscar Lucien Poels, comptable, né à Saint-Gilles, le neuf octobre mil huit cent quatre-vingt-trois, et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Bertha Victorine Eline Gérard, sans profession, née à Namur le vingt-six avril mil huit cent nonante, demeurant ensemble à Forest, 327 chaussée de Bruxelles.
6. Monsieur Guillaume Adolphe Alexandre Genin Graddon, administrateur de société, né à Anvers le dix-sept octobre mil huit cent nonante-quatre et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Andrée Emme Rosa Meyer, sans profession, née à Neuilly le trente novembre mil huit cent nonante-neuf, demeurant à Schaerbeek, 126 av. Paul Deschanel.
7. Monsieur Julien Joseph Mausoit, docteur, demeurant à Ellezelles, né le neuf décembre mil neuf cent trois.

Lesquels comparants, préalablement à la constatation authentique des conventions survenues entre eux, ont fait l'exposé suivant :

I. Les époux Tenaerts-Douart des Gadeaux sont propriétaires du bien suivant :

Commune d'Ixelles

Un terrain à bâtir sis à l'angle de l'avenue de l'Université et de l'avenue Adolphe Buyl, où il présente des façades respectives de deux mètres quatre-vingts centimètres et dix mètres soixante six centimètres, avec pan coupé de dix-sept mètres trente-trois centimètres, contenant trois ares vingt-neuf centiares cinquante dixmilliaires, cadastré ou l'ayant été section C partie du numéro 262f, tenant aux dites avenues et des tous les autres côtés à la société en commandité simple « Solvay-Tousay-Hauvar et Boël et cie » à Bruxelles.

Etablissement de propriété

Ce bien appartient aux premiers comparants pour l'avoir acquis de la dite société en commandite simple, aux termes d'un acte reçu par le notaire Delloye à Bruxelles et le notaire soussigné, le premier avril dernier.

Les acquéreurs devront se contenter de cet établissement de propriété et ne pourront réclamer d'autre titre qu'une expédition des présentes.

II. Sur ce terrain, Monsieur et Madame Tenaerts-Douart des Gadeaux ont décidé de construire avec les amateurs qui se sont présentés un immeuble à logements, comportant sept appartements et trois garages dont chacun sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec comme accessoires, pour chaque appartement vingt-huit/deux cent cinquèmes des parties communes et pour chaque garages trois/deux cent cinquèmes des mêmes parties communes.

Cette construction sera érigée conformément aux plans ci-annexés, au nombre de deux après avoir été revêtus de la mention d'annexe et signé « ne varietur » par le comparant et le notaire soussigné.

De ces plans, il résulte que :

a) les sous-sols comprendront : trois garages vers l'avenue Adolphe Buyl, une chaufferie, une cave à charbon, la loge du concierge, sept caves numérotées de un à sept, une cabine pour la machine de l'ascenseur.

b) le rez-de-chaussée comprendra : l'entrée et un seul appartement.

c) chaque étage comprendra un seul appartement.

d) les combles comprendront : sept chambre de bonne numérotées de un à sept, la chambre du concierge, un water-closet et une douche commune.

III. Chaque appartement comprendra :

a) en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, un living room (en rotonde), une salle à manger, deux chambres à coucher, water-closet, lingerie, salle de bains, cuisine, terrasse, galerie ; dans les sous-sols la cave, sous les combles la chambre de bonne, l'une et l'autre portant le même numéro que l'appartement.

b) en copropriété et indivision forcée : vingt-huit/deux cent cinquèmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

IV. Chaque garage comprendra, outre la partie privative, trois/deux cent cinquèmes des mêmes parties communes.

Cet exposé étant aussi fait, les comparants deux à trois ont exprimé la volonté de devenir propriétaire, savoir :

Monsieur et Madame Teissonnière-André, de l'appartement portant le numéro six aux cinquième étage, et du garage numéro deux.

Mademoiselle Delpierre de l'appartement portant le numéro trois, au second étage.

Monsieur et Madame Van Hoecke-Gillet des appartements portant les numéros deux et cinq, respectivement aux premier et quatrième étages, et des garages numéros un et trois.

Monsieur et Madame Poets-Gérard de l'appartement portant le numéro quatre aux troisième étage.

Monsieur et Madame Genin Graddon-Meyer, de l'appartement portant le numéro sept au sixième étage.

Monsieur Mausoid de l'appartement portant le numéro un au rez-de-chaussée.

Tels que ces appartements et garages sont ci-avant décrits.

Ils le feront à cette volonté et y donnent leur plein accord, Monsieur Tenaerts-Douart des Gadeaux font avec les autres comparants, les opérations suivantes :

Vente

Les premiers comparants déclarent pas les présentes vendre, sous les garanties normales, pour franc, quitte et libre de tous droits réels, charges et hypothèques quelconques, dans l'état où les biens se trouvent actuellement, avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, sans garantie de contenance, la différence même supérieur à un/vingtième devant faire profit ou perte pour les acquéreurs lesquels auront la jouissance immédiate des biens acquis par eux, pour l'exécution des travaux de construction et paieront et supporteront à partir d'aujourd'hui, toutes taxes et contributions généralement quelconques.

1. A mademoiselle Delpierre qui déclare accepter vingt-huit/deux cent cinquèmes indivis du terrain prédécrit, pour et moyennant le prix de treize mille sept cent quatre-vingt-dix francs cinquante centièmes.

2. A monsieur et madame Teissonnière-André qui déclarent accepter trente-neuf/deux cent cinquèmes indivis du terrain prédécrit, pour et moyennant le prix de quinze mille deux cent soixante-trois francs soixante-cinq centimes.

3. A monsieur et madame Van Hoecke – Gilles qui déclarent accepter soixante-deux/deux cent cinquèmes indivis du terrain prédécrit, pour et moyennant le prix de trente mille cinq cent vingt-sept francs trente centimes.

4. A monsieur et madame Poels-Gerard qui déclarent accepter vingt-huit/deux cent cinquèmes indivis du terrain prédécrit, pour et moyennant le prix de treize mille sept cent quatre-vingt-dix francs cinquante centimes.

5. A monsieur Mausoit qui déclare accepter vingt-huit/deux cent cinquèmes du terrain prédécrit, pour et moyennant le prix de treize mille sept cent quatre-vingt-six francs cinquante centimes.

6. A monsieur et madame Genin-Graddon-Meyer, qui déclarent accepter, vingt-huit/deux cent cinquèmes du terrain prédécrit, pour et moyennant le prix de treize mille sept cents quatre-vingt-six francs cinquante centimes.

Monsieur et madame Tenaerts-Douart des Gadeaux reconnaissent avoir reçu des acquéreurs, le montant des prix ci-avant, dont quittance entière et définitive.

Déclaration pour le fisc

En vue de bénéficier de la réduction des droits prévue par l'arrêté royal du quatorze octobre mil neuf cent trente-cinq, les parties déclarent que les premiers comparants ont acquis le terrain prédécrit comme dit ci-avant pour le prix de cent un mille six cent trente sept francs cinquante centimes, qui a servi de base à la perception des droits de l'enregistrement.

Répartition de l'immeuble

Les comparants deux à sept déclarent être parfaitement d'accord pour que l'immeuble soit réparti entre eux comme il est dit ci-avant, ils déclarent se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière, droit ne visant que tout ce qui ne se rapport pas pour chacun d'eux : a) aux appartements dont il se réservent l'entière et exclusive propriété. b) aux quotités afférentes aux mêmes appartements, dans les parties d'un usage commun de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux pour chacun moyennant la cession réciproque des droits des autres et à l'instant les mêmes comparants ont établi le règlement déterminant les droits et les obligations des propriétaires d'appartements, qui fera leur loi commune, à laquelle ils seront tenus de se conformer actuellement et dans l'avenir et que devront également observer successeurs à tous titres.

Ce règlement, approuvé par les dits comparants et signé « ne varietur », par eux et le notaire soussigné, demeurera ci-annexé.

Engagement de construire l'immeuble

Les comparants deux à sept s'engagent mutuellement les uns vis-à-vis des autres, ce qu'est respectivement accepté par chacun d'eux, à construire ensemble sur le terrain prédécrit, conformément aux plans ci-avant cités, et au cahier des charges ci-annexé. Il n'y aura aucune solidarité entre les co-constructeurs vis-à-vis de l'entrepreneur générale, pour les obligations résultant du contrat d'entreprise dont question ci-après. Les héritiers et successeurs à tous titres d'un des maîtres de l'ouvrage seront solidairement et indivisiblement tenus vis-à-vis de l'entrepreneur, par les obligations résultant pour lui du contrat d'entreprise.

Contrat d'entreprise

On omet.

Arbitrage

Abrogé.

Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des hypothèques est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

Frais - Election de domicile

Les frais des présentes, pour l'exécution desquelles les parties élisent domicile en leur demeure respective, ceux qui en sont la suite et l'exécution, sont à la charge des acquéreurs et maîtres de l'ouvrage, qui s'y obligent.

Etat civil

Le notaire soussigné, au vue des pièces requises par la loi, certifie tels qu'ils sont ci-avant mentionnés, le noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants.

Stipulations diverses

Les maîtres de l'ouvrage donnent mandat à l'entrepreneur général Monsieur Tenaerts préqualifié à l'effet de, en leur nom, de souscrire à la Compagnie d'Assurance « Les Assurances Générales », toute police d'assurance d'incendie relativement à l'immeuble à construire, et ce aux frais des acquéreurs. De commun accord entre les comparants, la mitoyenneté et pignons est réservée au profit de Monsieur Tenaert lequel, de ce chef, ne pourra jamais être astreint à des travaux supplémentaires, pour quelque raison que ce soit, (...).

Dont acte

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude

Et lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

REGLEMENT GENERALE DE CO-PROPRIETE.

relatif à l'immeuble à construire sur un terrain situé à l'angle des avenues de l'Université et Adolphe Buyl à Ixelles.

CHAPITRE Ier. Exposé.

Article 1. Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement ou qui posséderont dans la suite une partie quelconque de l'immeuble.

Ce règlement forme aussi la loi de tous les copropriétaires et il détermine les clauses et conditions auxquelles tous les propriétaires, usufruitiers, locataires ou autres ayant-droit, sont tenus formellement de ne conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu, par le fait même de la signature de l'acte d'acquisition d'une partie de l'immeuble ou par le fait d'en être propriétaire ou occupant ou d'y avoir un droit quelconque.

Ce règlement ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.

Article 2. Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent :

a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification si ce n'est de l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement ; les modifications éventuelles de cette nature ne pourront être libellées que par acte notaire, de manière à pouvoir être transcrites au bureau des hypothèques et valoir ainsi tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires.

b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien, droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-après.

CHAPITRE II. PROPRIETE IMMOBILIERE.

Article 3. – L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte, se compose d'une propriété bâtie sur le terrain situé à Ixelles, à l'angle des avenues de l'Université et Adolphe Buyl, mesurant trois are environ.

Article 4. – La propriété bâtie se compose d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages dont les combles.

Le sous-sol comprend une cave à charbon, une chaufferie, un dégagement et des caves numérotées 1 à 7 et trois garages ayant sortie à l'avenue Buyl.

Le rez-de-chaussée et chaque étage comprennent un palier, une cage d'escalier et d'ascenseur et un appartement.

Les combles comprennent 7 chambres mansardes, numérotées de 1 à 7, dégagement et plate-forme.

Le tout indépendamment des emplacements pour conduites de fumée, d'eau et autres.

Article 5. – Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative (exclusive) et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée en ce sens que la partie de la disposition de la partie privative comporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la partie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

Il en résulte notamment :

Que l'aliénation, sous quelque forme que ce soit de la partie privative, entraîne de plein droit, l'aliénation de la partie indivise correspondante.

Article 6. – La partie privative comprend nécessairement un appartement entier avec les dépendances suivantes : une cave et une mansarde.

L'étendue et la composition de chaque appartement se trouvent indiquées aux plans déposés en l'étude du notaire instrumentant, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7. – Le propriétaire d'un appartement peut disposer sous les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur, de son

appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'appartement avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages de l'appartement, ainsi que des caves, mansardes, poutres, voutes et hourdis de toute nature, tous les planchers et dallages du même appartement avec ses caves, mansardes, des fenêtres ou balcons sur rue et sur cour avec les vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieurs desservant l'appartement, des compteurs y relatifs, des murs et des cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'appartement, de la surface intérieure des appartements autres murs et enfin de la mitoyenneté des murs séparant entre eux les mansardes et caves.

Article 8. – Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son appartement, mais destinées à l'usage des appartements du dessus et du dessous.

Toutefois cette propriété est grevée d'une servitude qui oblige à laisser effectuer aux gaines et canalisations, tous les travaux d'entretien, de réparations ou de remplacement jugé nécessaires pour l'usage normal des autres fonds et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité.

La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire de l'appartement, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des cités gaines et canalisations.

Article 9. – Chaque propriétaire d'appartement est en même temps que de sa partie privative également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est construit, ainsi que dans le sol de la cour et de toutes autres dépendances y compris de jardinet se trouvant devant l'immeuble.

b) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'appartement et notamment dans le trottoir, les fondations, les murs extérieurs y compris expressément les murs de façade et es murs de clôture, les murs séparant les appartements de la cage d'escalier, le local pour compteurs, la chaufferie, la loge de la concierge, la mansarde de la concierge, le vestibule et des portes, les paliers en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers et dallages des mêmes parties indivisés, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur des appartements, la toiture, les corps et têtes de cheminée dans la toiture et au-dessus, les locaux affectés au logement de la femme de charge et en outre tout ce qui est déclaré commun ou réputé comme tel, conformément à la loi et l'usage.

Article 10. – Les quotités dont chaque propriétaire d'appartement est en même temps propriétaire dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des appartements avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact pour tous ceux qui sont ou deviendront propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble sans réclamation pour quelque cause que ce soit.

La valeur intrinsèque totale de toutes les appartements avec leurs caves, des mansardes, des garages et de l'escalier sont réparties comme suit :

Rez-de-chaussée :	28/205èmes
Appartement : 28/205x6	168/205èmes
Garage 1	3/205èmes
Garage 2	3/205èmes
Garage 3	<u>3/205èmes</u>

Ensemble : 205/205èmes

2. USAGE DES DROITS DE PROPRIETE.

Article 11. – Les propriétaires d'appartements peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grève d'hypothèques ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, mais ils s'engagent à habiter leur appartement bourgeoisement par des personnes de bonnes mœurs et ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, de leurs hôtes, locataires, visiteurs et gens à leur service.

Néanmoins, il leur est interdit :

- a) de modifier le caractère de l'occupation de l'immeuble
 - b) d'apporter des modifications à l'immeuble ou à l'aspect de parties indivises ou communes ;
 - c) d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, fut ce d'une façon minime, compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur.
 - d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons, ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps.
 - e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros-œuvre de l'immeuble.
 - f) d'aliéner partiellement un appartement ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence, la division, même temporaire d'un appartement en deux ou plusieurs parties.
 - g) de diviser leur appartement pour le louer en plusieurs locataires.
 - h) d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons et autres parties extérieures, aucun écriteau, pancarte, réclame ou annonces de quelque nature que ce soit.
 - i) de louer des chambres garnies.
 - j) d'établir dans l'immeuble.
 - 1° aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral
 - 2° aucun magasin de vente en gros ou en détail, comportant dépôt de marchandises, aucun établissement commercial ou industriel de quelque nature que ce soit.
 - 3° Aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou le émanations pourrait nuire aux voisins.
 - 4° Aucune pension de famille, hôtel, meuble, restaurant ou débit de boissons.
 - 5° Aucun café-chantant, café-concert, cinématographe, salle de danse, salle de spectacle ou de réunion publique, établissement de nuit, de cercle privé.
 - 6° Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme ou autre, clinique, établissement de désinfection, masseur, institut de beauté ou profession ou industrie similaire.
 - k) de mettre ou fixer sur le palier des crochets, patères, porte-manteaux ou tout autres objet ou meublé à demeures
 - 1) d'apposer aucune carte ou plaque à l'extérieur de la maison ni à l'intérieur des entrées, vestibules et paliers, sauf d'une petite plaque à côté du bouton d'appel à la porte d'entrée et une autre sur la porte ou à côté de chaque appartement et donnant le nom de l'occupant.
- Toutefois, si l'occupant d'un appartement exerce une profession libérale ou est titulaire d'un bureau de représentation, une plaque de trente centimètres sur vingt-cinq environ, sera tolérée auprès de la porte d'entrée de l'immeuble pour indiquer le nom et la profession exercé.
- m) de tenir des perroquets ou autres animaux criards.
 - n) de casser du bois ou du charbon en dehors des caves
 - o) de mettre sur les fenêtres et balcons, aucune caisse, cage ou autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison.

p) d'encombrer avec quoi ce soit l'entrée de la maison, le vestibule, l'escalier, les paliers, les passages et la cour ou d'y laisser séjourner des objets quelconques.

q) de faire dans le vestibule, escaliers et paliers aucun travail de ménage tel que battage de tapis, literies, habits et meubles, nettoyage de chaussures, etc.

Article 12. – Toute contravention aux stipulations de l'article 11, obligera de plein droit le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif, et en outre à la réparation de tout préjudice matériel ou moral subi par les autres propriétaires, sauf bien entendu s'il s'agit de travaux autorisés, conformément à l'article 20.

Article 13. – Les tapis ne pourront être secoués que conformément aux règlements communaux et de police, mais jamais aux fenêtres et balcons, les terrasses pourront être utilisées à cette fin.

Article 14. – Les lavages et lessives pourront se faire sur les terrasses.

Article 15. – Tous ceux qui sont propriétaires d'une partie de l'immeuble, prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées.

Cet engagement est pris par les propriétaires actuels pour eux-mêmes et pour leurs héritiers ou successeurs à tous titres et pour et au nom de tous les propriétaires futurs, auxquels les propriétaires actuels s'obligent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera au surplus obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise que sous la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 15bis. – Cette association est dénommée " Association des copropriétaires de la Résidence Avenue de l'Université 106". Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1050 Bruxelles (Ixelles), Avenue de L'Université 106. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16. – L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble, ses décisions sont obligatoires pour tous, mêmes pour les absents, dissidents ou incapables. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

Article 17. – L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 18. – La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

Article 19. – L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6, § 3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 20. – L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins un assesseur qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Article 21. – L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

L'assemblée générale décide :

1° à la **majorité des trois-quarts** des voix présentes ou représentées :

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

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

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

Article 22. – Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

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

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

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

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

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

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

Article 22bis. – Actions en justice:

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Par un occupant

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

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

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

CHAPITRE III.

ADMINISTRATION – ENTRETIEN – OCCUPATION.

I. ADMINISTRATION.

Article 23. – L'administration de l'immeuble comprend, à exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du chapitre 11, tout ce qui a rapport à :

a) l'entretien et l'usage des parties communes.

b) les réparations urgentes à faire aux parties privatives lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble.

c) de manière dont l'immeuble doit être occupé.

d) aux rapports des propriétaires entre eux concernant leur droits respectifs d'occupation.

Article 24. – Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

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

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

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

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

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

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

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

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

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

Article 25. – Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

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

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

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

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

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

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

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

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

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

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

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi (cfr. Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 26. – Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 27. – L'assemblée générale vérifie la gestion du syndic et peut se faire produire en tout temps les registres, et comptes.

Article 27bis. – L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. 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 obligatoirement constitué par la première assemblée générale.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le

procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Article 27ter. – L'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. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

2. CHARGES ET RECETTES COMMUNES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE.

Article 28. – Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir les recettes concernant les parties communes de l'immeuble. Cette caisse est alimentée par des versements à faire par tous les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements sont arrêtés par l'assemblée générale, laquelle déterminera les moyens de coercition que le syndic pourra employer contre les propriétaires défaillants.

A l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera :

- a) le salaire de la femme de charge.
- b) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles et matières nécessaires à la femme de charge.
- c) l'éclairage des parties communes et les frais de consommation d'eau en général, y compris les frais de placement et de location des compteurs.
- d) L'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escaliers et des réparations à y faire.
- e) les primes relatives aux assurances définies au paragraphe cinq ci-après.
- f) les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble et celles grevant l'immeuble entier et dont la ventilation ne serait pas faite entre les copropriétaires.
- g) le salaire du syndic, s'il y a lieu.
- h) d'une façon générale, toutes les dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service commun.
- i) toutes les réparations qui seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée générale ainsi qu'il est dit au paragraphe cinq ci-après.

Article 29. – Par dérogation à ce qui précède, les dépenses d'énergie électrique actionnant l'ascenseur pour tenir compte de la consommation applicable à chaque appartement, sera supportées conformément aux bases suivantes :

Rez-de-chaussée	1 part
Premier étage	2 parts
Deuxième étage	3 parts
Troisième étage	4 parts
Quatrième étage	5 parts
Cinquième étage	6 parts
Sixième étage	7 parts

Pour ce qui concerne l'eau, le gaz et l'électricité, chaque propriétaire paiera la consommation indiquée sur son compteur, dont il paiera la location, l'installation et son accordement.

Article 29bis. – Cession d'un lot :

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

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

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

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

b) Obligations du notaire

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par lettre recommandée à la poste envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

3. REPARATIONS.

Article 30. – Les réparations suivant leur nature, seront classées en deux catégories :

a) les réparations urgentes telles que celles à faire à l'ascenseur, aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, gaz et de l'électricité. Ces réparations seront commandées d'office par le syndic.

b) les réparations nécessaires mais non urgentes ; elles seront effectivement sous la direction du syndic, mais après qu'il aura soumis trois devis pour les travaux à partir de 1.000 € à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé à la majorité requise des voix.

Article 31. – Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès de leurs locaux privés, pour permettre de faire les réparations aux parties communes.

Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines de cheminées privées qui traversent les appartements, à soins d'urgence cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du premier juillet au trente septembre.

4. ENTRETIEN.

Article 32. – Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués sous direction du syndic, d'après les décisions de l'assemblée générale.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieures de son appartement.

Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble seront également effectués sous la direction du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

5. ASSURANCES – SINISTRES.

Article 33. – L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants l'un contre l'autre, de même que le recours des voisins et autre s'il y a lieu, sera contracté par les soins du syndic à une seule et même compagnie par tous les propriétaires en ce qui concerne la partie privative, le tout d'après les décisions de l'assemblée générale.

Les premières assurances seront contractées par Monsieur Tenaerts et seront continuées par les propriétaires.

Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parts indivises.

Tout propriétaire est libre de faire majorer le montant des assurances qui le concerne spécialement, mais il devra supporter seul les suppléments qui peuvent en résulter. Dans les mêmes conditions, il sera contracté une assurance contre les accidents du travail pour la femme de charge.

Chacun des propriétaires aura droit à une copie des polices le concernant.

Article 34. – Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble, s'ils exerçaient une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.

Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera tenu de lui communiquer les polices d'assurances établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

Article 35. – En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, par incendie ou autrement, l'assemblée générale est appelée à prendre des décisions relatives à la reconstruction, statuant à la majorité requise des voix ; si celle-ci est décidée, cette décision entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction ou qui n'auront pas pris part au vote, de céder tous leurs droits dans l'immeuble, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires, au choix de ces derniers.

La cession se fera au prix à convenir et faute d'accord au prix à fixer par deux experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal civil de la situation de l'immeuble et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert, pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera commis de la même façon.

Le prix de cession sera payé soit comptant, soit un tiers au comptant et le surplus d'année en année avec intérêts au taux légal.

Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte soit la preuve de la radiation hypothécaire, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner en bonne forme par tous les créanciers hypothécaires.

Article 36. – Si l'indemnité allouée en vertu de la police générale d'assurance est suffisante pour la remise en état des lieux ou pour la reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion du droit de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé le supplément, les intérêts aux taux légal courant de plein droit à défaut de paiement dans ledit délai.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état l'excédent sera versé au fonds de réserve, à moins que l'assemblée générale en décide autrement.

Article 37. – Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurance de même que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront à partager dans la proportion fixée à l'article 10.

5BIS. DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 37bis. – L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

6. FEMMES DE CHARGES.

Article 38. – La femme de charge, choisie et congédiée par le syndic, est sous les ordres de celui-ci, pour toutes les affaires du service intérieur de l'immeuble.

Elle doit assurer le nettoyage de toutes les parties communes de l'immeuble, de l'escalier, du trottoir, du vestiaire, de la cour, etc ;

Au cas où la femme de charge viendrait à manquer momentanément, chaque propriétaire d'appartement d'étage aura à assurer le nettoyage des parties communes comprises entre l'étage occupé par lui-même.

De même le propriétaire ou l'occupant au rez-de-chaussée assumera le nettoyage du vestibule et du trottoir.

CAS IMPREVUS – DESACCORDS – CONFLITS.

Article 39. – Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en réfèrent aux usages locaux, sinon aux décisions de l'assemblée générale.

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

LANGUES

Article 40. – Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

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

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

Signé « ne varietur » par les parties et le notaire.

Bruxelles, le 25 mai 1938.

(suivent les signatures).

Conforme au projet approuvé et signé par les
propriétaires présents à l'AG du 8 Mars 2018

Marie-Françoise De Quevy
Syndic



