

1 **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**
2 **relatif à un immeuble à appartements, dénommé « Résidence Abside » sis à 1050**
3 **Ixelles, rue Washington 25-31**

4
5 **CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL**

6
7 *Article 1 - Définition et portée*
8

9 Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis § I du Code civil (loi du huit
10 juillet mil neuf cent vingt-quatre) conformément aux dernières modifications des
11 dispositions du Code civil relatives à la copropriété dont la loi du 30 juin 1994 et la loi du
12 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des
13 copropriété et d'accroître la transparence de leur gestion publiée au M.B. 28 juin 2010,
14 modifiée par la loi du 13 août 2011 M.B. 29 août 2011, par la loi du 15 mai 2012 M.B. 8
15 juin 2012 par la loi du 17 août 2013 M.B. 22 août 2013 et par la loi 18 juin 2018, M.B. juillet
16 2018 il est établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble comprenant notamment :

- 17
18 - La description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux
19 parties privatives et aux parties communes,
20 - Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que
21 le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges
22 et les clauses et conditions qu'ils s'engagent à respecter,
23

24 Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou
25 titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont en conséquence
26 immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par
27 la loi et le présent règlement ; Elles seront opposables aux tiers par la transcription des
28 présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

29 Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont
30 opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en
31 copropriété aux conditions ci-après prévues.
32

33 Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions ci-après
34 énoncées.

35 Il est à cet égard et pour autant que de besoin rappelé que toute disposition
36 figurant à l'acte de base du vingt février mille neuf cent nonante deux modifié le vingt-
37 trois octobre mil neuf cent nonante cinq, reprise au présent règlement ne pourra être
38 modifiée que dans le respect des règles présidant à la modification de l'acte de base.

39 Le texte ci-repris ci dessous en italique est tiré de l'acte de base

40 **CHAPITRE II – STATUT REEL DE L'IMMEUBLE**

41
42
43 **Section I – Copropriété indivise et propriété privative**

44
45
46
47

Article 2 - Situation et désignation de l'immeuble

48 **I. DESCRIPTION DES BIENS : COMMUNE D'IXELLES**

49 Deux immeubles d'appartements et de bureaux, avec caves et emplacements
50 de parking, comprenant chacun un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages outre
51 un étage sous toiture, étant :

52 1. un immeuble, dénommé Bâtiment A, construit sur une parcelle de terrain sise à
53 front de la rue Washington, à côté du numéro 35, cadastrée ou l'ayant été section B
54 numéro 228/N/4 partie, présentant d'après le plan de lotissement une façade de vingt-
55 six mètres vingt centimètres et une superficie de six ares soixante-huit centiares,
56 constituant le lot 1 dudit lotissement.

57 2. un immeuble, dénommé Bâtiment B, construit sur une parcelle de terrain sise à
58 front de la rue Washington à côté du numéro 23, cadastrée ou l'ayant été section B
59 numéro 228/N/4 partie présentant d'après le plan de lotissement une façade de vingt-
60 cinq mètres et une superficie de sept ares cinquante-sept centiares, constituant le lot 2
61 du dudit lotissement.

62 Telles que ces parcelles sont décrites au plan du lotissement dressé par
63 l'Architecte Deleu prénommé le dix mars mil neuf cent quatre-vingt-neuf, dont un
64 exemplaire est resté annexé à l'acte de division reçu par le Notaire Jacques Neyrinck,
65 à Bruxelles, le trente et un août mil neuf cent quatre-vingt-neuf.

66

67 Section II – Copropriété indivise et propriété privative

68

69 Article 3 - Copropriété indivise et propriétés privatives

70

71 L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété
72 privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous
73 les propriétaires, chacun pour une fraction.

74

75 Les parties communes sont en dix-mille millièmes attribuées forfaitairement aux
76 parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

77

78 Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les
79 modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

80 **II. DESCRIPTION DETAILLEE PAR NIVEAU**

81 **SOUS-SOL COMMUN AUX DEUX BATIMENTS**

82 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment la
83 rampe d'accès, les aires de manœuvre, l'ascenseur et sa cage du bâtiment A, les
84 mécanismes d'extracteur de fumée, la cage d'escalier et l'escalier du bâtiment A, la
85 cabine haute tension, la concession à titre perpétuel du local des poubelles,
86 l'ascenseur et sa cage du bâtiment B, la cage d'escalier et l'escalier du bâtiment b, les
87 dégagements, les locaux techniques, la cabine basse tension.

88 b) Parties privatives : - Trente et une caves numérotées de 1 à 31, - Trente-sept
89 emplacements de parking numérotés de 1 à 37.

90 c) Parties appartenant à l'ASBL Les Pères Servites de Marie :le plan du sous-sol

91 reprend en outre une zone, comprenant trois emplacements de parking numérotés de
92 38 à 40 avec une aire de manœuvre, tel qu'indiqué sous liseré rouge au dit plan
93 annexé, édiflée en même temps que les constructions au sous-sol décrites ci-dessus
94 sous lettres a) et b) et communiquant avec celles-ci. Cette zone a été édiflée en vertu
95 de l'acte susvanté de constitution de servitude du trente octobre mil neuf cent quatre-
96 vingt-neuf.

97 **BATIMENT A**

98 Rez-de-chaussée Bâtiment A

99 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives ou parties
100 communes à usage privatif et notamment la rampe d'accès au sous-sol avec l'accès
101 depuis la rue jusqu'à cette rampe, l'accès en façade à rue depuis le trottoir jusqu'à
102 l'entrée de l'immeuble A, l'accès depuis le passage entre les bâtiments A et B jusqu'au
103 bâtiment A, la galerie couverte en façade à rue, l'entrée, le hall, un réduit, les escaliers
104 et leurs cages, l'ascenseur et sa cage, les gaines techniques.

105 b) Parties privatives :

106 - Le bureau dénommé Ar1, sis à droite dans le bâtiment A en regardant ce
107 bâtiment depuis la rue, comprenant : hall d'entrée, vestiaire, water-closet, bureau en
108 façade à rue, bureau à l'arrière.

109 - Le bureau dénommé Ar2, sis en façade à rue à gauche dans le bâtiment A en
110 regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : hall d'entrée, grand bureau,
111 dégagement, water-closet.

112 - L'appartement dénommé Ar3, sis à l'arrière gauche de l'immeuble,
113 comprenant : hall d'entrée, dégagement, escalier menant à réduit et ce réduit, water-
114 closet, placard, cuisine, séjour et chambre donnant sur terrasse et cette terrasse, hall
115 de nuit, water-closet, réduit contenant le boiler, salle de bain.

116 Etages 1, 2, 3 et 4 du bâtiment A

117 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall
118 commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

119 b) Parties privatives :

120 - L'appartement dénommé A, respectivement 1, 2, 3 ou 4, - 1, sis à droite, de la
121 façade à rue à la façade arrière, dans le bâtiment A en regardant ce bâtiment depuis
122 la rue, comprenant : hall, placard, office, cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse
123 avec placard, séjour donnant sur terrasse et cette terrasse, water-closet, salle de
124 douche, chambre 2, salle de bain, chambre 1 et chambre 3 donnant sur terrasse et
125 cette terrasse.

126 - Le studio dénommé A, respectivement 1, 2, 3 ou 4, - 2, sis en façade à rue,
127 comprenant : hall, water-closet, salle de douche, réduit avec boiler, cuisine et salle de
128 séjour.

129 - L'appartement dénommé A, respectivement 1, 2, 3 ou 4, - 3, sis à gauche de la
130 façade à rue à la façade arrière, en regardant le bâtiment depuis la rue, comprenant :
131 hall, placard, water-closet, cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard,
132 séjour et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, hall de nuit,
133 salle de douche, water-closet, salle de bain, chambre 2 et chambre 3 donnant sur
134 terrasse et cette terrasse.

135 Cinquième étage bâtiment A

136 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall

- 137 commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.
- 138 b) Parties privatives :
- 139 - L'appartement dénommé A, 5-1, sis en façade à rue à droite en regardant le
- 140 bâtiment A depuis la rue comprenant : hall, placard avec boiler, water-closet, salle de
- 141 bain, séjour avec coin-cuisine et chambre donnant sur terrasse et cette terrasse avec
- 142 placard.
- 143 - Une partie de l'appartement duplex dénommé A, 5-2, dont l'autre partie se
- 144 trouve au sixième étage, sis en façade arrière, à droite en regardant le bâtiment A
- 145 depuis la rue, comprenant : hall, placard, water-closet, office, cuisine, séjour donnant
- 146 sur terrasse et cette terrasse, volée d'escaliers partant du séjour pour mener au sixième
- 147 étage.
- 148 - Une partie de l'appartement duplex dénommé A, 5-3, dont l'autre partie se
- 149 trouve au sixième étage, sis en façade arrière, à gauche en regardant le bâtiment A
- 150 depuis la rue, comprenant : hall, placard, water-closet, cuisine, séjour et chambre 1
- 151 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, hall de nuit, salle de douche,
- 152 escalier menant au sixième étage.
- 153 - Une partie de l'appartement duplex dénommé A, 5-4, dont l'autre partie se
- 154 trouve au sixième étage, sis en façade à rue, à gauche en regardant le bâtiment A
- 155 depuis la rue, comprenant : hall, water-closet, cuisine, escalier menant au sixième
- 156 étage, séjour et chambre 1 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, salle
- 157 de bain et water-closet.

158 Sixième étage bâtiment A

- 159 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment
- 160 escalier et sa cage, arrivée de l'ascenseur, local machines, gaines techniques.
- 161 b) Parties privatives :
- 162 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé A, 5-2, comprenant : arrivée
- 163 de l'escalier, hall de nuit, water-closet, salle de douche, chambre 1, salle de bain,
- 164 dressing, chambre 2 et chambre 3.
- 165 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé A, 5-3, comprenant : arrivée
- 166 de l'escalier, hall de nuit, water-closet, chambre 2, salle de bain, dressing, chambre 3
- 167 et 4.
- 168 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé A, 5-4, comprenant : arrivée
- 169 de l'escalier, hall de nuit, salle de douche, water-closet, chambre 2 et chambre 3.

170 **BATIMENT B**

171 Rez-de-chaussée bâtiment B

- 172 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment
- 173 accès depuis le passage entre les bâtiments A et B jusqu'au bâtiment B, galerie
- 174 couverte faisant le tour du bâtiment, hall d'entrée, hall commun, escaliers et leurs
- 175 cages, ascenseur et sa cage, gaines techniques.
- 176 b) Parties privatives :
- 177 - Le bureau dénommé Br1, sis en façade à rue à gauche dans le bâtiment B en
- 178 regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant : entrée, espace bureau,
- 179 dégagement, water-closet.
- 180 - Le bureau dénommé Br2, sis à droite, de la façade à rue jusqu'à la façade
- 181 arrière, dans le bâtiment B en regardant ce bâtiment depuis la rue, comprenant :
- 182 entrée, dégagement, water-closet, grand espace bureau, local à l'arrière,
- 183 dégagement, water-closet.

184 - Le bureau dénommé Br3, sis à l'arrière gauche du bâtiment B en regardant ce
185 bâtiment depuis la rue, comprenant : espace bureau, local, dégagement, water-
186 closet.

187 Etages 1 et 2 du bâtiment B

188 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall
189 commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

190 b) Parties privatives :

191 - L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2, - 1, sis en façade à rue à
192 gauche en regardant le bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de
193 bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard,
194 office, placard, water-closet.

195 - L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2, - 2, sis en façade à rue à
196 droite en regardant le bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de
197 bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard,
198 office, placard, water-closet.

199 - L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2, - 3, sis en façade arrière à
200 droite en regardant le bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de
201 bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard,
202 office, water-closet.

203 - L'appartement dénommé B, respectivement 1 ou 2, - 4, sis en façade arrière à
204 gauche en regardant le bâtiment B depuis la rue, comprenant : hall, placard, salle de
205 bain, chambre 1, séjour et cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard,
206 office, water-closet.

207 Troisième étage du bâtiment B

208 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment hall
209 commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

210 b) Parties privatives :

211 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-1, dont l'autre partie se
212 trouve au quatrième étage, sis en façade à rue à gauche en regardant le bâtiment B
213 depuis la rue, comprenant : hall, water-closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et
214 cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

215 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-2, dont l'autre partie se
216 trouve au quatrième étage, sis en façade à rue à droite en regardant le bâtiment B
217 depuis la rue, comprenant : hall, water-closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et
218 cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

219 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-3, dont l'autre partie se
220 trouve au quatrième étage, sis en façade arrière, à droite en regardant le bâtiment B
221 depuis la rue, comprenant : hall, water-closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et
222 cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

223 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-4, dont l'autre partie se
224 trouve au quatrième étage, sis en façade arrière, à gauche en regardant le bâtiment B
225 depuis la rue, comprenant : hall, water-closet, cuisine et séjour donnant sur terrasse et
226 cette terrasse avec placard, escalier menant au quatrième étage.

227 Quatrième étage du bâtiment B

228 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment
229 palier, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

230 b) Parties privatives :

231 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-1, comprenant : escalier
232 venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall
233 de nuit, water-closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1
234 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

235 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-2, comprenant : escalier
236 venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall
237 de nuit, water-closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1
238 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

239 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-3, comprenant : escalier
240 venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall
241 de nuit, water-closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1
242 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

243 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 3-4, comprenant : escalier
244 venant de la partie du duplex sise au troisième étage, chambre 3, salle de douche, hall
245 de nuit, water-closet, chambre 2, réduit avec boiler, salle de bain et chambre 1
246 donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard.

247 Cinquième étage du bâtiment B

248 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment : hall
249 commun, escalier et sa cage, ascenseur et sa cage, gaines techniques.

250 b) Parties privatives :

251 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-1, l'autre partie se trouvant
252 au sixième étage, sis en façade à rue, à gauche en regardant le bâtiment B depuis la
253 rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water-closet, séjour et
254 cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième
255 étage.

256 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-2, l'autre partie se trouvant
257 au sixième étage, sis en façade à rue, à droite en regardant le bâtiment B depuis la
258 rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water-closet, séjour et
259 cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième
260 étage.

261 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-3, l'autre partie se trouvant
262 au sixième étage, sis en façade arrière, à droite en regardant le bâtiment B depuis la
263 rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water-closet, séjour et
264 cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième
265 étage.

266 - Une partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-4, l'autre partie se trouvant
267 au sixième étage, sis en façade arrière, à gauche en regardant le bâtiment B depuis la
268 rue, comprenant : hall, placard, chambre 1 avec placard, water-closet, séjour et
269 cuisine donnant sur terrasse et cette terrasse avec placard, escalier menant au sixième
270 étage.

271 Sixième étage du bâtiment B

272 a) Parties communes : tout ce qui n'est pas parties privatives et notamment
273 escalier et sa cage, arrivée de l'ascenseur, local machines, gaines techniques.

274 b) Parties privatives :

275 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-1, comprenant : arrivée
276 de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard comprenant le boiler.

277 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-2, comprenant : arrivée
278 de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard comprenant le boiler.

- 279 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-3, comprenant : arrivée
280 de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard comprenant le boiler.
281 - L'autre partie de l'appartement duplex dénommé B, 5-4, comprenant : arrivée
282 de l'escalier, hall, salle de bain, chambre 2, placard comprenant le boiler.

283 **III. SERVITUDES**

284 *Outre les servitudes découlant des titres antérieurs sont considérés comme ici*
285 *reproduites toutes les servitudes de droit découlant de la copropriété dans les*
286 *immeubles à locaux privatifs multiples, impliquées du fait de cette copropriété ou dont*
287 *l'établissement peut être considéré comme utile ou simplement avantageux pour*
288 *l'ensemble des copropriétaires.*
289

290 **IV. DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES**

291 *A. Désignation des appartements et bureaux*

292 *Les appartements, studios et bureaux, parties privatives, sont désignés par la lettre*
293 *« A » ou « B », suivant le bâtiment dans lequel ils sont situés suivie de la lettre « r » s'ils se*
294 *trouvent au rez-de-chaussée ou d'un chiffre indiquant l'étage où ils sont situés, suivi*
295 *d'un chiffre spécifique à chaque appartement ou bureau soit :*

296 *Bâtiment A*

297 *Au rez-de-chaussée*

298 *- Bureau A, r-1,*

299 *- Bureau A, r-2,*

300 *- Appartement A, r-3.*

301 *Au premier étage*

302 *- Appartement A, 1-1,*

303 *- Studio A, 1-2,*

304 *- Appartement A, 1-3.*

305 *Au deuxième étage*

306 *- Appartement A, 2-1,*

307 *- Studio A, 2-2,*

308 *- Appartement A, 2-3.*

309 *Au troisième étage*

310 *- Appartement A, 3-1,*

311 *- Studio A, 3-2,*

312 *- Appartement A, 3-3.*

313 *Au quatrième étage*

314 *- Appartement A, 4-1,*

315 *- Studio A, 4-2,*

316 *- Appartement A, 4-3.*

317 *Aux cinquième et sixième étages*

318 *- Appartement A, 5-1,*

319 *- Appartement duplex A, 5-2,*

320 *- Appartement duplex A, 5-3,*

321 *- Appartement duplex A, 5-4.*

322 *Bâtiment B*

323 *Au rez-de-chaussée*

324 *- Bureau B, r-1,*

325 *- Bureau B, r-2,*

- 326 - Bureau B, r-3.
 327 *Au premier étage*
 328 - Appartement B, 1-1,
 329 - Appartement B, 1-2,
 330 - Appartement B, 1-3,
 331 - Appartement B, 1-4.
 332 *Au deuxième étage*
 333 - Appartement B, 2-1,
 334 - Appartement B, 2-2,
 335 - Appartement B, 2-3,
 336 - Appartement B, 2-4.
 337 *Aux troisième et quatrième étages*
 338 - Appartement duplex B, 3-1,
 339 - Appartement duplex B, 3-2,
 340 - Appartement duplex B, 3-3,
 341 - Appartement duplex B, 3-4.
 342 *Aux cinquième et sixième étages*
 343 - Appartement duplex B, 5-1,
 344 - Appartement duplex B, 5-2,
 345 - Appartement duplex B, 5-3,
 346 - Appartement duplex B, 5-4.

347 B. Désignation des parkings et caves

- 348
 349 *Les emplacements de parking et les caves sont désignés par un numéro comme*
 350 *suit :*
 351 - Trente et une caves numérotées de 1 à 31.
 352 - Trente-sept emplacements de parking numérotés de 1 à 37.

353 **V. COMPTEURS – EAU – ELECTRICITE – CHAUFFAGE**

- 354
 355 - *Pour l'électricité, un compteur individuel avec tableau général est installé dans*
 356 *le local aux compteurs sis au sous-sol et dessert chaque appartement, studio ou bureau*
 357 *ainsi que les parties communes.*
 358 - *Pour l'eau, chaque lot privatif est alimenté par l'intermédiaire de compteurs*
 359 *individuels.*
 360 - *Le chauffage est de type individuel pour chaque appartement, studio et*
 361 *bureau.*
 362 - *Les appartements, bureaux et studios sont équipés d'un boiler pour la*
 363 *production d'eau chaude.*

364
 365 Article 4 - Mode de calcul de la propriété

- 366
 367 *Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble,*
 368 *avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :*
 369 *Les parties communes de l'ensemble des bâtiments A et B sont divisées en dix*
 370 *mille dix millièmes, lesquels se répartissent comme suit :*

371 <i>Bâtiment A</i>		
372 - Bureau A, r-1 :	<i>cent trente-cinq dix millièmes</i>	<i>135</i>
373 - Bureau A, r-2 :	<i>cent quatre-vingt-huit dix millièmes</i>	<i>188</i>

374	- Appartement A, r-3 :	deux cent nonante-huit dix millièmes	298
375	- Appartement A, 1-1 :	trois cent vingt-quatre dix millièmes	324
376	- Studio A, 1-2 :	cent trente et un dix millièmes	131
377	- Appartement A, 1-3 :	trois cent cinquante-sept dix millièmes	357
378	- Appartement A, 2-1 :	trois cent vingt-quatre dix millièmes	324
379	- Studio A, 2-2 :	cent trente et un dix millièmes	131
380	- Appartement A, 2-3 :	trois cent cinquante-sept dix millièmes	357
381	- Appartement A, 3-1 :	trois cent vingt-quatre dix millièmes	324
382	- Studio A, 3-2 :	cent trente et un dix millièmes	131
383	- Appartement A, 3-3 :	trois cent cinquante-sept dix millièmes	357
384	- Appartement A, 4-1 :	trois cent vingt-quatre dix millièmes	324
385	- Studio A, 4-2 :	cent trente et un dix millièmes	131
386	- Appartement A, 4-3 :	trois cent cinquante-sept dix millièmes	357
387	- Appartement A, 5-1 :	cent soixante-sept dix millièmes	167
388	- Appartement duplex A, 5-2 :	trois cent nonante-cinq dix millièmes	395
389	- Appartement duplex A, 5-3 :	quatre cent cinquante-huit dix millièmes	458
390	- Appartement duplex A, 5-4 :	trois cent septante-six dix millièmes	376
391			-----
392	Total bâtiment A : cinq mille deux cent soixante-cinq dix millièmes		5.265
393	Bâtiment B		
394	- Bureau B, r-1 :	cent dix-sept dix millièmes	117
395	- Bureau B, r-2 :	deux cent soixante-neuf dix millièmes	269
396	- Bureau B, r-3 :	cent sept dix millièmes	107
397	- Appartement B, 1-1 :	cent quatre-vingt-quatre dix millièmes	184
398	- Appartement B, 1-2 :	cent quatre-vingt-quatre dix millièmes	184
399	- Appartement B, 1-3 :	cent quatre-vingt-sept dix millièmes	187
400	- Appartement B, 1-4 :	cent quatre-vingt-sept dix millièmes	187
401	- Appartement B, 2-1 :	cent quatre-vingt-cinq dix millièmes	185
402	- Appartement B, 2-2 :	cent quatre-vingt-cinq dix millièmes	185
403	- Appartement B, 2-3 :	cent quatre-vingt-sept dix millièmes	187
404	- Appartement B, 2-4 :	cent quatre-vingt-sept dix millièmes	187
405	- Appartement duplex B, 3-1 :	trois cent soixante-neuf dix millièmes	369
406	- Appartement duplex B, 3-2 :	trois cent soixante-neuf dix millièmes	369
407	- Appartement duplex B, 3-3 :	trois cent septante-six dix millièmes	376
408	- Appartement duplex B, 3-4 :	trois cent septante-six dix millièmes	376
409	- Appartement duplex B, 5-1 :	deux cent soixante dix millièmes	260
410	- Appartement duplex B, 5-2 :	deux cent soixante dix millièmes	260
411	- Appartement duplex B, 5-3 :	deux cent soixante-deux dix millièmes	262
412	- Appartement duplex B, 5-4 :	deux cent soixante-deux dix millièmes	262
413			-----
414	Total bâtiment B : quatre mille cinq cent treize dix millièmes		4.513
415	Sous-sol commun		
416	- Trente-sept emplacements de parking chacun avec six dix millièmes dans les		
417	parties communes, soit au total deux cent vingt-deux dix millièmes		222
418			-----
419	Soit un total de dix mille dix millièmes		10.000
420	Il n'est pas attribué de quotités dans les parties communes aux caves se trouvant		
421	au sous-sol.		
422	Chaque cave est accessoire du bureau, du studio ou de l'appartement auquel		

423 elle est rattachée. Une cave ne peut être vendue, échangée ou transmise qu'avec
424 l'appartement, le studio ou le bureau dont elle est l'accessoire ou à un propriétaire
425 d'un appartement, studio ou bureau. Ces ventes, échanges ou transmissions ne
426 modifient pas la répartition des quotités indivises ci-dessus fixée.

427 Une cave ne peut jamais être donnée en location ni concédée en jouissance
428 qu'à un propriétaire, locataire ou occupant d'un appartement, studio ou bureau.

429 Les emplacements de parking ne peuvent être vendus, échangés ou transmis
430 qu'à un propriétaire d'appartement, de studio ou de bureau.

431 La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements, studios,
432 bureaux et parkings, chacune de ces parties privatives constituant dès à présent un
433 fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable, en copropriété
434 et indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dix millièmes dans les parties communes
435 de chaque immeuble en ce compris le terrain.

436 De ce fait donc les immeubles se trouvent composés de parties privatives qui sont
437 la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des
438 parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les
439 copropriétaires, chacun pour le nombre de dix millièmes ci-avant précisé, nombre de
440 dix millièmes qui représente la quote-part afférente aux parties privatives dans les
441 parties communes des immeubles, terrain compris.

442 Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes
443 dont le terrain ne préjudicie pas aux droits que la société de droit néerlandais
444 WASHINGTON REAL ESTATE AND FINANCE B.V. se réserve à la rubrique « Réserve de
445 droits » (chap. IV de l'acte de base) ni ce qui est dit au chapitre V. Règlement de
446 copropriété.

447

448 Section III. Choses privatives et choses communes

449 I. Choses privatives

450

451 Article 5 - Principe

452

453 Font l'objet de la propriété privative, les parties des immeubles qui sont à l'usage
454 exclusif d'un propriétaire.

455

456 Article 6 - Composition

457

458 Sont privatives notamment les choses suivantes: le revêtement de sol (à
459 l'exception des hourdis, poutres, colonnes et murs porteurs qui le soutiennent) les
460 cloisons intérieures avec leurs portes, la mitoyenneté des cloisons séparant entre eux les
461 locaux, l'enduit peinture du hourdis, les fenêtres avec leurs volets éventuels et garde-
462 corps, la partie interne des portes et fenêtres, la décoration intérieure avec les
463 compteurs, les installations sanitaires particulières, en résumé tout ce qui se trouve à
464 l'intérieur des parties privatives et qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire et
465 même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais sert à leur usage exclusif
466 comme par exemple les compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux,
467 gaz, électricité, téléphone, parlophone, etc.

468 II. Choses communes

469

470 Article 7 - Principe

471

472 Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou
473 de certains d'entre eux.

474 Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux divers lots, dans la
475 proportion de la valeur respective de ces éléments respectifs.

476 Cette valeur sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles
477 que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou
478 autrement.

479

480 Article 8 - Composition

481

482 Sont communes notamment les choses suivantes : le terrain, les fondations, les
483 gros murs de façade et murs porteurs, la mitoyenneté des murs extérieurs, l'armature en
484 béton de l'immeuble, les hourdis, les poutres qui soutiennent le revêtement ; les zones
485 de recul, les accès, les jardins à l'arrière et sur le côté, les galeries couvertes entourant
486 tout ou partie des bâtiments, les ornements extérieurs des façades (mais non les garde-
487 corps des balcons et terrasses, les persiennes ou volets), les canalisations et conduites
488 générales de toute nature (chauffage, eau, gaz, électricité) sauf toutefois la partie de
489 ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux servant à l'usage
490 exclusif de ces locaux ; la porte donnant accès à la rampe menant au sous-sol et cette
491 rampe, les aires de manœuvre, les locaux et gaines techniques, les extracteurs de
492 fumée, les halls d'entrée, les parlophones, les escaliers, les cages d'escalier, les
493 ascenseurs, les cages d'ascenseur, les paliers, les dégagements, les couloirs,
494 l'appareillage électrique des locaux communs y compris le compteur, la toiture,
495 l'infrastructure des terrasses, les descentes d'eau et, en général, toutes les parties de
496 l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou
497 qui seraient communes d'après la loi du premier septembre deux mil dix et l'usage.

498

499 Article 9 - Quotités dans les parties communes

500

501 Les quotités dans les parties communes sont établies dans un tableau de
502 répartition figurant sous le chapitre III de l'acte de base et repris ci-dessus à l'Article 4 - .

503 Ce tableau, comme il est dit ci-avant, est immuable sauf accord unanime de
504 tous les copropriétaires.

505

506 Section IV. Droits et obligations relatifs aux choses privatives et aux choses communes

507

Choses privatives

508

509 Article 10 - Principes

510

511 Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son lot dans les
512 limites fixées par le présent acte et à condition de ne pas nuire aux droits des autres
513 propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des immeubles.

514

515 Article 11 - Modification de la composition des locaux privatifs

516

517 1. Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses
518 locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres
519 accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes
520 et les locaux privatifs des autres propriétaires.

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

525 Cette transformation pourra se faire sous la direction de l'architecte de
526 l'immeuble sans devoir recourir à aucune formalité vis-à-vis de la copropriété, pour
527 autant bien entendu qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect
528 des droits acquis par des tiers.

529

530 Article 12 - Destination des lots

531

532 La destination des lots ne pourra être modifiée que par décision de l'assemblée
533 générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

534 Choses communes

535

536 Article 13 - Principe

537

538 Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose
539 commune sauf ce qui est stipulé au présent règlement.

540 Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la
541 mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

542

543 Article 14 - Modification aux choses communes

544

545 Les travaux de modification aux choses communes, même ceux afférents aux
546 choses communes se trouvant à l'intérieur des lots privatifs, ne pourront être exécutés
547 qu'après approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la
548 majorité des deux tiers des voix et sous la direction de l'architecte des immeubles.

549 Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux, sont à la
550 charge du propriétaire qui aura demandé ces travaux et qui les fait exécuter, sauf
551 décision contraire de l'assemblée autorisant ces travaux et statuant sur la contribution
552 à ces frais dans les mêmes conditions de majorité.

553

554 Article 15 - Travaux aux choses communes

555

556 Tous travaux d'entretien et de réparation des choses communes s'effectuent par
557 les soins de la copropriété conformément aux règles qui seront établies ci-après et
558 seront supportés suivant les règles établies à la section « Charges communes » du
559 présent règlement.

560

561 Article 16 - Style et harmonie de l'immeuble

562

563 Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être
564 modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des
565 voix.

566 Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres
567 locaux particuliers, des fenêtres, terrasses et toutes les parties visibles de l'extérieur ou
568 des parties communes et cela même en ce qui concerne la peinture.

569

570 Article 17 - Jouissance des terrasses, des jardins et des galeries

571

572

Les propriétaires ou occupants des appartements et bureaux auront la jouissance
privative et exclusive des terrasses à charge d'en supporter l'entretien comme précisé
à l'Article 93 - du présent règlement.

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

Section V – Administration de l'immeuble

585

586

Association des copropriétaires

587

588

589

Article 18 - Dénomination - siège - numéro d'entreprise - élection de domicile

590

591

Cette association est dénommée « Association des copropriétaires de
l'immeuble sis à Ixelles, rue Washington 25-31»

592

Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1050 Ixelles, Rue Washington 25-31.

593

594

Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son
numéro d'entreprise (0.834.263.148).

595

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

596

597

598

Article 19 - Personnalité juridique – Composition

599

600

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

601

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,

602

- la transcription des statuts à la conservation des hypothèques compétente.

603

604

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

605

606

607

Article 20 - Dissolution – Liquidation

608

a) Dissolution

609

610

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.

612

613

614

615

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 3.83 à 3.100 du Code civil.

616

617

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

618

b) Liquidation

619

620

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

621 des présents statuts.

622 L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le
623 faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée
624 dans l'acte authentique. Les articles 2 :87 à 2 :89 et 2 :93 à 2 :102 du code des sociétés
625 et des associations s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

628 L'acte de clôture de liquidation contient :

629 a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de
630 l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite
631 transcription ;

632 b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant
633 aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

634 Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le
635 syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la
636 conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

637

638 *Article 21 - Objet*

639

640 L'association des copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration
641 de l'immeuble.

642

643 *Article 22 - Patrimoine de l'association des copropriétaires*

644

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

647

648 *Article 23 -*

649

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

652

653 *Article 24 -*

654

655 L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles
656 nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds
657 déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous
658 éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des
659 parties communes.

660

661 *Article 25 - Mutations de locaux privatifs*

662

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

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

668 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-
669 après ;

670 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

671 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par
672 l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;

673 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la
674 copropriété ;

675 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des
676 trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux
677 dernières années ;

678 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association
679 des copropriétaires.

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

683 b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

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

687 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de
688 réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du
689 transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic
690 postérieurement à cette date ;

691 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des
692 copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des
693 travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette
694 date ;

695 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par
696 l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le
697 paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

698 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la
699 suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais
700 dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

705 Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse
706 du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le
707 notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

708 c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition
709 des charges

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

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

718 En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de
719 propriété d'un lot privatif:

720 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour
721 la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période
722 durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est
723 établi par le syndic ;

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

728 2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la
729 propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le
730 remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part
731 ou à une partie de celle-ci ;

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

736 3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure
737 entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires.
738 L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation ;

739 4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte,
740 de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas
741 échéant, future des personnes concernées.

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

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

748 d) Arriérés de charges

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

754 Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic
755 par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de
756 l'acte authentique.

757 A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière
758 notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire
759 pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

760
761 Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au syndic par
762 le nouveau propriétaire par une lettre recommandée.

763 764 Section VI – Charges et recettes communes

765 I. Charges communes

766 767 Article 26 - Enumération des charges 768

769 Les charges et frais communs de l'immeuble sont de façon générale ceux qui ont
770 trait à l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses
771 communes et notamment les frais de consommation et location du compteur
772 d'électricité pour les parties communes, les frais de nettoyage des entrées, des cages
773 d'escalier et des autres parties communes de l'immeuble, les frais d'entretien des zones
774 de jardin, les frais d'achat de divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien
775 de l'immeuble, les frais et honoraires du gérant et, de façon générale toutes les
776 dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes des immeubles, le montant
777 de l'indemnité due par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances
778 relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des copropriétaires, les frais
779 de procédure intéressant la copropriété, les charges publiques pour autant qu'elles ne
780 soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et, en général, tous autres frais et
781 charges exposés pour tous les copropriétaires ou dus par la communauté.

782

783 *Article 27 - Contribution aux charges – Répartition – Intervention*

784

785 1. Les copropriétaires contribuent aux frais et charges dans les proportions
786 indiquées ci-après.

787 Les charges de l'indivision des immeubles se répartissent entre tous les
788 copropriétaires dans la proportion de leur quote-part respective de la copropriété
789 établie au tableau figurant au Chapitre III de l'acte de base sous réserve d'autres
790 dispositions contenues dans le présent règlement.

791 2. Les propriétaires d'emplacements de parking numérotés de 1 à 37
792 n'interviendront pas dans les charges communes générales de l'immeuble à
793 l'exception des assurances, des frais de gérance et de frais de consommation
794 d'électricité qu'ils supporteront avec les autres copropriétaires en proportion de leurs
795 quotités dans les parties communes générales de l'immeuble.
796 Par contre, les propriétaires d'emplacements de parkings numérotés de 1 à 37,
797 supporteront seuls, sans intervention des propriétaires des appartements, bureaux et
798 studios, les charges relatives à l'entretien, aux réparations et au renouvellement de la
799 porte menant à la rampe d'accès au sous-sol, de cette rampe d'accès, des
800 extracteurs de fumée, ainsi que du revêtement des murs, sol et dalle de plafond
801 entourant tous les emplacements de parking et leurs aires de manœuvre.
802 Les frais énumérés ci-dessus se répartiront entre les propriétaires d'emplacement de
803 parking à raison d'un trente-septième par emplacement.

804 3. Les propriétaires des bureaux et appartements sis au rez-de-chaussée des
805 immeubles A et B n'interviendront pas dans les frais d'entretien, de réparation et de
806 renouvellement des ascenseurs.

807 Lesdits frais de chaque ascenseur seront divisés en mille millièmes et seront
808 répartis comme suit :

809 Ascenseur desservant le bâtiment A

810 Premier étage

811 - Appartement A, 1-1 : trente-deux millièmes 32

812 - Studio A, 1-2 : treize millièmes 13

813 - Appartement A, 1-3 : trente-cinq millièmes 35

814 Deuxième étage

815 - Appartement A, 2-1 : cinquante-deux millièmes 52

816 - Studio A, 2-2 : vingt et un millièmes 21

817 - Appartement A, 2-3 : cinquante-sept millièmes 57

818 Troisième étage

819	- Appartement A, 3-1 :	septante-deux millièmes	72
820	- Studio A, 3-2 :	vingt-neuf millièmes	29
821	- Appartement A, 3-3 :	septante-neuf millièmes	79
822	Quatrième étage		
823	- Appartement A, 4-1 :	quatre-vingt-huit millièmes	88
824	- Studio A, 4-2 :	trente-cinq millièmes	35
825	- Appartement A, 4-3 :	nonante-sept millièmes	97
826	Cinquième et sixième étages		
827	- Appartement A, 5-1 :	quarante-sept millièmes	47
828	- Appartement duplex A, 5-2 :	cent dix millièmes	110
829	- Appartement duplex A, 5-3 :	cent vingt-huit millièmes	128
830	- Appartement duplex A, 5-4 :	cent cinq millièmes	105
831			-----
832		Total mille millièmes	1.000
833	Ascenseur desservant le bâtiment B		
834	Premier étage		
835	- Appartement B, 1-1 :	vingt-cinq millièmes	25
836	- Appartement B, 1-2 :	vingt-cinq millièmes	25
837	- Appartement B, 1-3 :	vingt-six millièmes	26
838	- Appartement B, 1-4 :	vingt-six millièmes	26
839	Deuxième étage		
840	- Appartement B, 2-1 :	trente-sept millièmes	37
841	- Appartement B, 2-2 :	trente-sept millièmes	37
842	- Appartement B, 2-3 :	trente-neuf millièmes	39
843	- Appartement B, 2-4 :	trente-neuf millièmes	39
844	Troisième et quatrième étages		
845	- Appartement duplex B, 3-1 :	nonante millièmes	90
846	- Appartement duplex B, 3-2 :	nonante millièmes	90
847	- Appartement duplex B, 3-3 :	nonante-deux millièmes	92
848	- Appartement duplex B, 3-4 :	nonante-deux millièmes	92
849	Cinquième et sixième étages		
850	- Appartement duplex B, 5-1 :	nonante-cinq millièmes	95
851	- Appartement duplex B, 5-2 :	nonante-cinq millièmes	95
852	- Appartement duplex B, 5-3 :	nonante-six millièmes	96
853	- Appartement duplex B, 5-4 :	nonante-six millièmes	96
854			-----
855		Total : mille millièmes	1.000

856

857 *Article 28 - Composition des charges communes*

858

859 Les charges communes comprennent :

860 - Les frais de consommation de l'électricité, du gaz et de l'eau de ville des parties
861 communes générales ainsi que la location des compteurs pour le service et l'entretien
862 desdites parties communes.

863 - Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier
864 commun.

865 - Les frais de nettoyage des accès, entrées, halls d'entrée, des cages d'escalier,
866 des paliers et dégagements des autres parties communes des immeubles.

867 - Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs.

868 - Les frais d'entretien et de décoration florale éventuelle des trottoirs, des zones

869 de recul et des zones de jardin, ainsi que le salaire de l'homme de peine ou de la
870 femme d'ouvrage.

871 - Les frais d'achat des poubelles et divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à
872 l'entretien des immeubles et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à
873 l'entretien des parties communes des immeubles.

874 - Le remboursement des primes d'assurances contractées pour les immeubles.

875 - Les frais d'entretien et de réparations des parties communes notamment les
876 toitures, les égouts et les descentes d'eau des immeubles.

877 - Les frais de gérance des immeubles.

878

879 *Article 29 - Règles particulières relatives à l'eau*

880

881 La participation aux frais de service de l'eau est obligatoire pour tous les
882 copropriétaires.

883 Les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement et généralement tous frais
884 relatifs à l'eau sauf ceux de consommation seront répartis entre les copropriétaires des
885 appartements, studios et bureaux à l'exclusion des parkings, au prorata de leurs dix
886 millièmes dans l'immeuble concerné.

887 Les frais de consommation seront répartis suivant les indications des compteurs
888 particuliers.

889

890 *Article 30 - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire et usage de*
891 *l'eau des communs*

892

893 Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son
894 usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

895 En ce qui concerne l'usage de l'eau des communs pour le nettoyage des
896 voitures, cet usage sera réglé à la première assemblée générale des copropriétaires.

897

898 *Article 31 - Provision des dépenses communes – Approbation des comptes du*
899 *gérant*

900

901 Pour faire face aux dépenses communes, le gérant est autorisé à réclamer une
902 provision aux copropriétaires. Le montant de la provision pour le fonds de roulement
903 (tel que défini à l'3.94, §5 de la loi du premier septembre deux mil dix) est fixé à quatre
904 mois de dépenses courantes de la copropriété, une moyenne de quatre mois étant
905 calculée sur les deux dernières années, et exigible préalablement à la prise de
906 possession du local privatif.

907

908 Trimestriellement, le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

909

910 Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement
911 doit se faire, au plus tard, dans les trente jours de l'envoi du compte.

912 Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes,
913 celles-ci demeurent du ressort de l'assemblée générale.

914 A défaut de paiement à l'échéance, un premier rappel par envoi ordinaire sera
915 adressé au copropriétaire défaillant.

916 Dix jours après ce premier rappel, il sera dû après une mise en demeure écrite et
917 recommandée par le copropriétaire défaillant à la copropriété, une indemnité égale à
918 10 % de la somme impayée avec un minimum irréductible de 185,92 €, en sus de la

919 somme dont le paiement n'a pas été effectué.

920 L'indemnité (et son minimum) est due chaque fois qu'un délai supplémentaire de
921 30 jours est entamé depuis la mise en demeure visée à l'alinéa précédent et que le
922 paiement de la somme due et/ou de la présente indemnité n'a pas été effectuée.

923 L'indemnité est versée au syndic et fait partie du fonds de réserve. Les
924 copropriétaires restant en défaut de payer malgré la mise en demeure du syndic
925 assorti des indemnités mentionnées ci-dessus pourront être poursuivis judiciairement par
926 le syndic en vue d'assurer le recouvrement des charges et/ou indemnités,
927 conformément à l'article 3.89 du Code Civil.

928 A titre de frais administratifs encourus par le syndic, une somme de 12,40 euros
929 htva sera réclamée lors du premier rappel et de 37,18 euros htva de l'envoi
930 recommandé.

931 L'assemblée générale fixera à la majorité absolue, en fonction des besoins, la
932 provision à verser par chaque copropriétaire pour constituer le fonds de réserve tel que
933 défini à l'article 3.94, §5 du code civil.

934 Le gérant tiendra à la disposition des copropriétaires tous les justificatifs utiles qui
935 interviennent dans l'établissement de ces décomptes.

936 Les copropriétaires signaleront au gérant les erreurs qu'ils pourraient constater
937 dans les décomptes.

938 Lors de l'assemblée générale, le commissaire aux comptes, désigné suivant
939 l'article 3.91 du code civil, présentera les comptes (de l'année calendrier précédente)
940 établis par le syndic selon l'article 3.89 du code civil, avec ses commentaires et
941 recommandations éventuelles. L'assemblée générale, en fonction de cette
942 présentation, approuvera ou non les comptes. Le gérant devra les communiquer un
943 mois à l'avance aux copropriétaires.

944

945 Article 32 - Vente d'un lot privatif

946

947 En cas de vente ou de transmission d'un lot, volontaire ou forcée, amiable ou
948 judiciaire, au point de vue de l'obligation aux dépenses communes, l'ancien
949 copropriétaire restera tenu envers la copropriété du paiement de sa quote-part dans
950 les dépenses communes jusqu'à la notification de la mutation ou du partage au
951 gérant.

952 Cette notification se fera par lettre recommandée à la poste et comprendra
953 notamment les indications suivantes :

954 - Date de l'acte et nom du notaire qui l'a reçu.

955 - Identité complète (nom, prénom, profession et domicile ou dénomination et
956 siège social) du nouveau copropriétaire.

957 - Date de prise en charge par le nouveau copropriétaire des dépenses
958 communes.

959 Le gérant ne sera tenu de libérer la provision versée par l'ancien copropriétaire,
960 au titre du fonds de roulement, qu'après apurement complet de ses comptes et
961 constitution d'une nouvelle provision au titre du fonds de roulement par le nouveau
962 copropriétaire.

963 II. Recettes communes

964

965 Article 33 - Principe

966

967 Dans le cas où des recettes communes seraient perçues à raison des parties

968 communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion indiquée
969 par le tableau de répartition des quotités dans les parties communes figurant au
970 Chapitre III du présent acte.

971 Le gérant a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable
972 quittance.

973

974

§2 – Impôts

975

976 *Article 34 - Principe*

977

978 A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le
979 pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les
980 copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts de copropriété dans les
981 parties communes de l'immeuble.

982

983

§3 – Responsabilité civile

984

985 *Article 35 -*

986

987 La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 Code civil) et de façon
988 générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de
989 copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans
990 préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la
991 responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire (sauf toutefois
992 l'application de la « Section VI du Chapitre II » de l'acte de base).

993

994 *Article 36 - Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire*

995

996 Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son
997 usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

998

999 *Article 37 - Indivision – Usufruit*

1000

1001 En cas d'indivision de la propriété d'une entité privative, de démembrement en
1002 nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires
1003 de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans
1004 bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes à l'entité privative et sans
1005 que le syndic soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en
1006 auront exclusivement la charge et la responsabilité.

1007

1008

Section VII – Assurances

1009

Généralités

1010

1011 *Article 38 - Principe*

1012

1013 L'assurance des immeubles doit porter :

1014

a) Sur les bâtiments eux-mêmes et leur contenu.

1015

b) Sur la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires en
1016 différentes circonstances, en ce compris les accidents du travail.

1017

1018 *Article 39 - Risques couverts – Capitaux garantis*

1019

1020 L'assemblée générale des copropriétaires détermine les risques à couvrir et les
1021 capitaux à garantir.

1022 Le présent règlement énumère dans les articles qui suivent un certain nombre de
1023 risques à couvrir.

1024 Les risques de l'incendie des bâtiments et la responsabilité civile des
1025 copropriétaires doivent obligatoirement être couverts, sauf accord unanime des
1026 copropriétaires.

1027 Pour les autres risques dont la couverture est prévue au présent règlement, ils
1028 pourront cesser d'être couverts à la suite d'une délibération de l'assemblée générale
1029 réunissant les trois quarts des voix, ceci sans préjudice aux risques dont la loi exige
1030 impérativement la couverture telle par exemple les accidents de travail.

1031

1032 *Article 40 - Représentation de la copropriété vis-à-vis des assureurs*

1033

1034 De façon générale, le gérant est habilité de plein droit pour représenter la
1035 copropriété vis-à-vis des assureurs sans qu'il doive justifier d'une délibération préalable
1036 de l'assemblée générale.

1037 Le gérant souscrit les polices, paie les primes et touche les indemnités sous sa
1038 seule quittance.

1039

1040 *Article 41 - Paiement des primes – Surprimes*

1041

1042 Les primes d'assurances décidées par l'assemblée générale sont considérées
1043 comme dépenses communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion
1044 de leurs droits dans la copropriété. Il n'en sera autrement que dans les cas où le
1045 règlement de copropriété organise une contribution particulière au paiement de
1046 certaines primes.

1047 Si une surprime ou un supplément de prime est dû du chef de la profession
1048 exercée par un copropriétaire ou un occupant des immeubles ou pour quelque autre
1049 cause, cette surprime ou supplément de prime sera exclusivement à charge du
1050 copropriétaire intéressé sauf son recours éventuel contre l'occupant.

1051

1052 *Article 42 - Polices*

1053

1054 Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices
1055 souscrites.

1056 Il en est de même pour les occupants des immeubles dans la mesure où il s'agit
1057 d'assurances dont ils supportent en définitive tout ou partie des primes ou surprimes.

1058

1059 *Article 43 - Excédent d'indemnités*

1060

1061 Si, après réparation, il s'avère qu'il reste un excédent d'indemnités, celui-ci sera
1062 versé à la copropriété.

1063

I. Assurance du bâtiment

1064

A. Incendie et risques accessoires

1065

1066 *Article 44 - Principe*

1067

1068 Pour couvrir le risque de destruction totale ou partielle des immeubles par suite
1069 d'incendie, une police unique sera souscrite au nom de tous les copropriétaires auprès
1070 d'une même compagnie ou d'un groupe de compagnie agissant en coassurance.

1071

1072 *Article 45 - Parties communes – Parties privatives*

1073

1074 Cette assurance couvrira, contre les risques de l'incendie, l'ensemble immobilier,
1075 aussi bien les parties communes que les parties privatives.

1076 Les capitaux couverts seront, s'il y a lieu, ventilés entre les parties privatives au
1077 prorata des quotités dans les parties communes rattachées à ces parties privatives.

1078

1079 *Article 46 - Risques accessoires*

1080

1081 Les risques de l'incendie s'étendront à tout dommage qui est la conséquence de
1082 l'incendie dans les conditions habituellement appliquées en Belgique.

1083 Il en sera ainsi notamment des risques généralement dénommés :

1084

- Frais de déblai et/ou de démolition.

1085

- Foudre, gaz, électricité, vapeurs, toutes explosions.

1086

- Risques électriques.

1087

- Chutes d'avion.

1088

- Tempêtes.

1089

- Chômage immobilier.

1090

- Dégâts des eaux consécutifs à l'incendie.

1091

1092 *Article 47 - Recours des voisins*

1093

1094 L'assurance couvrira les copropriétaires et occupants contre les recours des
1095 voisins que l'incendie provienne d'une partie commune ou d'une partie privative,
1096 d'une partie occupée par un copropriétaire ou par un tiers à un titre quelconque.

1097

1098 Par « voisins » il faut entendre tout tiers étranger à la copropriété et n'occupant
1099 pas une partie des immeubles à un titre quelconque.

1099

1100 *Article 48 - Renon – Recours entre copropriétaires*

1101

1102 Pour ce qui concerne leurs rapports entre eux, les copropriétaires renoncent
1103 formellement à leur droit d'exercer un recours quelconque contre l'un d'eux ou contre
1104 la copropriété du chef de la communication de l'incendie d'une partie des immeubles
1105 à une autre, cette partie fut-elle commune ou privative, ou aux objets se trouvant dans
1106 les immeubles.

1107

1108 *Article 49 - Renon – Recours des locataires occupants*

1109

1110 Les copropriétaires s'engagent à faire renoncer par les locataires ou occupants à
1111 tous recours contre eux-mêmes, les autres copropriétaires, les locataires et occupants
1112 des immeubles pour dommages subis par communication de l'incendie dans une
1113 partie quelconque des immeubles et aux biens s'y trouvant. Ils seront personnellement
1114 tenus en cas d'inexécution de cet engagement.

1115

1116 *Article 50 - Assurance complémentaire*

1117
1118 Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte
1119 personnel, auprès de la compagnie de son choix, une assurance complémentaire à
1120 condition d'en supporter les charges et primes.

1121 Ce complément d'assurance pourra couvrir :

1122 - Des capitaux supplémentaires, soit que le propriétaire intéressé juge les capitaux
1123 fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations
1124 apportées à son bien.

1125 - De risques différents non couverts par l'assemblée générale, par exemple la
1126 perte de loyers.

1127 Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnités
1128 qui pourrait lui être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en
1129 disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

1130

1131 *Article 51 - Indemnité en cas de sinistre*

1132

1133 Les indemnités sont encaissées par le gérant, à l'exception des indemnités visées
1134 à l'Article 50 - ci-dessus, qui en donne valable quittance, sauf le droit de l'Assemblée
1135 Générale de donner des instructions au gérant pour le dépôt des indemnités dans un
1136 établissement bancaire déterminé.

1137 Sans préjudice de ce qui est stipulé au chapitre suivant, la réparation du
1138 dommage se fait par les soins du gérant sous contrôle de l'assemblée générale.

1139 En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction, le
1140 supplément est à la charge des propriétaires dans la proportion de leurs quotités dans
1141 les parties communes.

1142

1143 *Article 52 - Objets mobiliers privés*

1144

1145 Chaque occupant, qu'il soit ou non copropriétaire, doit contracter à ses frais une
1146 assurance suffisante pour couvrir les risques de l'incendie et les risques accessoires, les
1147 objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

1148

1149 B. Dégâts des eaux

1150

1151 *Article 53 -*

1152

1153 Une assurance sera souscrite pour couvrir contre les dégâts des eaux les
1154 immeubles (parties communes et parties privatives) et tous les objets mobiliers pouvant
1155 s'y trouver appartenant à des copropriétaires.

1156 Cette police sera souscrite au nom des copropriétaires, mais le bénéfice pourra
1157 en être étendu aux occupants moyennant surprime à payer par eux.

1158 II. Assurance responsabilité

1159

1160 *Article 54 - Étendue*

1161

1162 Une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires
1163 chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

1164 Il en sera obligatoirement ainsi :

1165 a) De la responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code Civil) qu'il
1166 s'agisse de parties communes ou de parties privatives.

1167 b) De la responsabilité des appareils de levage tels que monte-charge, et des
1168 poutrelles servant aux emménagements et déménagements, etc.

1169 c) De la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article
1170 1384 du Code Civil pour le personnel ouvrier ou employé utilisé par la copropriété.

1171 Les polices « responsabilité » devront contenir la stipulation suivante : « seront
1172 considérés comme tiers les copropriétaires, locataires, occupants à un titre
1173 quelconque, les syndics et gérants, les membres du personnel au service de la
1174 copropriété ».

1175

1176 *Article 55 - Sinistres – Indemnités*

1177

1178 Les indemnités seront affectées par le gérant à réparer le dommage subi par la
1179 victime.

1180 En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus
1181 sera récupéré par le gérant par toutes voies de droit à charge de l'auteur ou des
1182 auteurs du dommage ou de ceux qui en auront été reconnus civilement responsables.

1183

1184 Section VIII. Destruction des immeubles

1185

Principe

1186

1187 Pour tout ce qui concerne la présente section, les immeubles peuvent être
1188 considérés soit en entier soit séparément avec de première part le bâtiment A, de
1189 deuxième part le bâtiment B et de troisième part le sous-sol commun.

1190

Destruction totale – destruction partielle

1191

1192 *Article 56 -*

1193

1194 La destruction d'un des bâtiments peut être totale ou partielle.

1195

1196 *Article 57 -*

1197

1198 La destruction est considérée partielle aussi longtemps qu'elle n'a pas atteint les
1199 trois quarts au moins de la valeur d'un des bâtiments, terrain non compris.

1200

1201 *Article 58 -*

1202

1203 Le degré de destruction en cas de contestation est établi par un expert désigné
1204 par l'assemblée générale.

1205 Pour apprécier ce degré, l'expert procédera par comparaison entre la valeur de
1206 la partie détruite et la valeur du bâtiment concerné non détruit ; sa décision sera
1207 souveraine, à l'abri de tout recours.

1208

Obligation de reconstruction

1209

1210 *Article 59 -*

1211

1212 En principe il y a obligation pour les copropriétaires de reconstruire l'immeuble,
1213 partiellement ou totalement détruit.

1214

1215 Article 60 -

1216

1217 Cette reconstruction s'effectue sur base des plans primitifs sauf accord unanime
1218 des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

1219 Obligation pour les copropriétaires de participer aux frais de reconstruction

1220

1221 Article 61 -

1222

1223 Chaque propriétaire doit participer aux frais de reconstruction dans la proportion
1224 de ses droits dans la copropriété. Cependant, au cas où un seul des bâtiments aurait
1225 été détruit, seuls les copropriétaires de ce bâtiment doivent participer aux frais de
1226 reconstruction en tenant compte uniquement des quotités attribuées au bâtiment
1227 concerné dans le chapitre III de l'acte de base ci-dessus.

1228 De ces frais est déduite l'indemnité éventuelle à laquelle la copropriété pourrait
1229 avoir droit à la suite de la destruction de l'immeuble en cas d'assurance notamment.

1230 Il doit fournir sa quote-part de ces frais dans les conditions prévues au contrat
1231 d'entreprise approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires ; tout paiement
1232 non effectué au terme prévu sera, de plein droit, productif d'intérêts au taux légal.

1233 L'assemblée générale pourra toujours exiger la consignation dans les conditions
1234 qu'elle déterminera de tout ou partie du prix de l'entreprise avant l'exécution des
1235 travaux.

1236 Les copropriétaires peuvent contraindre par toutes voies de droit un
1237 copropriétaire défaillant à payer sa quote-part des frais de reconstruction.

1238 Le copropriétaire en défaut est tenu de céder aux copropriétaires qui lui en
1239 feraient la demande tous ses droits dans l'immeuble, sous réserve de sa quote-part
1240 dans l'éventuelle indemnité de reconstruction dont question ci-avant.

1241 A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé par un expert
1242 désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles sur
1243 requête de la partie la plus diligente.

1244 Décision de l'assemblée générale de ne pas reconstruire

1245

1246 Article 62 -

1247

1248 En cas de destruction totale soit de l'ensemble immobilier soit d'un seul des
1249 bâtiments, l'assemblée générale soit de tous les copropriétaires soit uniquement des
1250 propriétaires du bâtiment détruit, peut, à la majorité des quatre cinquièmes des voix,
1251 décider de ne pas reconstruire les immeubles ou le bâtiment détruit.

1252 Dans ce cas, le régime de copropriété prend fin :

1253 - Chacun des copropriétaires reprend ses choses privatives.

1254 - Les choses communes sont licitées dans les conditions déterminées par
1255 l'assemblée générale.

1256 Le produit de cette licitation et l'indemnité éventuelle que la copropriété aurait
1257 touchés du chef de la destruction sont partagés entre les indivisaires, soit de l'ensemble
1258 soit du bâtiment concerné, dans la proportion de leurs quotités dans les parties
1259 communes ou dans les parties communes attribuées au bâtiment détruit.

1260

1261

1262

1263

1264

SECTION 1 GENERALITES

1265

1266

Article 63 - Portée – modifications

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

Ce règlement concerne le mode de convocation, le fonctionnement et les pouvoirs de l'assemblée générale, le syndic (nomination, étendue de ses pouvoirs, durée de son mandat, modalités de renouvellement etc.) et la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun. Il n'est pas de statut réel et peut donc être modifié et complété par décision de l'assemblée générale prise à la majorité simple sauf en ce qui concerne les décisions pour lesquelles la loi impose une majorité qualifiée.

1275

1276

1277

1278

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées et être, en outre, insérées dans un livre dénommé « Livre de gérance », tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

1279

1280

1281

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce « Livre de gérance » et l'inviter à en prendre connaissance.

1282

1283

1284

1285

Le nouvel intéressé, par seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des décisions consignées dans ce livre de gérance, et sera tenu de s'y conformer.

1286

SECTION 2 GESTION ET CONTROLE

1287

1288

A. Assemblées générales des copropriétaires

1289

1290

Article 64 - Pouvoirs

1291

1292

1293

1294

1295

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

1296

1297

1298

1299

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.

1300

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

1301

1302

1303

1304

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

1305

1306

Article 65 - Composition

1307

1308

1309

1310

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la

1311 propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit,
1312 d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit
1313 de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit
1314 de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce
1315 que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des
1316 intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la
1317 désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.
1318 Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation
1319 aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association
1320 des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur
1321 mandataire.

1322 Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne de son choix à la
1323 condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours
1324 ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni
1325 monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

1326

1327 *Article 66 - Procurations*

1328

1329 Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non,
1330 pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un
1331 copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé
1332 expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de
1333 considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale
1334 et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration
1335 notariée générale ou spéciale.

1336 Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue
1337 souverainement à ce sujet.

1338 Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut
1339 recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et
1340 de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à
1341 l'ensemble des lots de la copropriété.

1342 Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à
1343 l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à
1344 ce titre aux délibérations de l'assemblée.

1345 Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires,
1346 ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne peut
1347 participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à
1348 la mission qui lui a été confiée.

1349 Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

1350

1351 *Article 67 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire*

1352

1353 L'assemblée générale annuelle se tient entre le 10 et le 25 mars à l'endroit indiqué
1354 dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

1355

1356 *Article 68 - Convocations*

1357

1358 a) Principes

1359 La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée,
1360 ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

1361 Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.
1362 Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une
1363 décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
1364 Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-
1365 parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée
1366 générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera
1367 tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne
1368 donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut
1369 convoquer lui-même l'assemblée générale.
1370 Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la
1371 convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de
1372 délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige
1373 ou refuse abusivement de le faire.
1374 d) Délais et modes d'envoi
1375 Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours-
1376 calendrier au moins avant la date de l'assemblée.
1377 La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les
1378 destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de
1379 communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre
1380 moyen de communication.
1381 e) Adresse de convocation
1382 Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre
1383 accusé de réception, tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement
1384 faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.
1385 f) Syndic et syndic provisoire
1386 Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué
1387 aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de
1388 l'application de l'article 3.87, §7, alinéa 6, du Code civil.
1389 g) Consultation
1390 La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux
1391 points inscrits à l'ordre du jour.
1392 h) Frais
1393 Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à
1394 charge de l'association des copropriétaires.
1395
1396 *Article 69 - Ordre du jour*
1397
1398 L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
1399 Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a
1400 reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le
1401 règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.
1402 À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les
1403 points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée
1404 générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions
1405 de l'article 3.87, §3, al.1 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception
1406 de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de
1407 cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.
1408 Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une
1409 manière claire.

1410 L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre
1411 du jour. Les points soulevés sous « divers » ne peuvent être valablement votés que si le
1412 détail en figurait à l'ordre du jour.

1413 Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic, suivant les normes des
1414 assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

1415

1416 *Article 70 - Constitution de l'assemblée*

1417

1418 L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires
1419 concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

1420 Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les
1421 copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été
1422 représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

1423

1424 *Article 71 - Présidence – Bureau – Feuille de présence*

1425

1426 L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des
1427 copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui
1428 forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

1429 Ils peuvent être réélus.

1430 S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 3.87, §10,
1431 alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

1432 Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les
1433 propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de
1434 présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

1435

1436 *Article 72 - Délibérations*

1437

1438 a) Droit de vote

1439 Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-
1440 part dans les parties communes. Toutefois, lorsque le règlement de copropriété ou le
1441 règlement d'ordre intérieur met certaines charges concernant une partie commune de
1442 l'immeuble ou du groupe d'immeuble à la charge de certains copropriétaires
1443 seulement, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces
1444 décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun
1445 d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites
1446 charges.

1447 Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre
1448 de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents
1449 ou représentés.

1450 Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne
1451 peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87,
1452 §7, du Code civil.

1453 Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires
1454 ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut
1455 participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à
1456 la mission qui lui a été confiée.

1457 b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

1458 L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée
1459 générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour

1460 autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
1461 Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires
1462 présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois
1463 quarts des quotes-parts dans les parties communes.

1464 Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera
1465 réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le
1466 nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont
1467 ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les
1468 copropriétaires.

1469 Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire
1470 peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-
1471 même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix
1472 affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

1473 c) Règles de majorité

1474 1° Majorité absolue

1475 Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires
1476 présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou
1477 l'unanimité est requise par la loi.

1478 Les absentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix
1479 émises pour le calcul de la majorité requise.

1480 2° Majorité spéciale - Unanimité

1481 L'assemblée générale décide :

1482 1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :

1483 a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la
1484 jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

1485 b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui sont
1486 imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire qui
1487 peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou
1488 représentés et sous réserve des actes conservatoires et d'administration provisoire qui
1489 peuvent être décidés par le syndic ;

1490 c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en
1491 concurrence est obligatoire, sauf les actes de conservation et d'administration
1492 provisoires qui ne sont pas concernés ;

1493 d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines
1494 parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par
1495 l'association des copropriétaires.

1496 Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces
1497 travaux entre les copropriétaires, y compris la modification des droits réels d'usage
1498 existant sur la partie commune au profit d'un seul propriétaire, à condition que cela soit
1499 motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre
1500 le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

1501 2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

1502 a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la
1503 répartition des charges de copropriété ;

1504 b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

1505 c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie
1506 endommagée en cas de destruction partielle ;

1507 d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

1508 e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;

1509 f) de la modification des statuts relative au caractère commun des parties des
1510 bâtiments ou des immeubles, étant entendu que cette décision ne modifie pas la
1511 répartition des coûts entre les copropriétaires ;

1512 g) de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle, de deux ou plusieurs
1513 lots ;

1514 h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, dans le cas où
1515 celle-ci est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif
1516 par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble
1517 aux dispositions légales (à noter que dans cette hypothèse, un copropriétaire pourra
1518 abandonner le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le
1519 juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à
1520 la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux).

1521 3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

1522 - de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété,
1523 moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1er alinéa 2 du
1524 code civil ;

1525 Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de
1526 travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même
1527 majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les
1528 cas où cette modification est nécessaire.

1529 - de la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons autres que la
1530 salubrité, la sécurité ou le coût excessif de travaux imposés par la loi par rapport à la
1531 valeur de l'immeuble existant;

1532 - de dissoudre l'association des copropriétaires.

1533 S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par
1534 la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de
1535 cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

1536 d) Considérations pratiques

1537 Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux
1538 propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elles n'obtient la majorité requise,
1539 il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu
1540 le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

1541 Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des
1542 membres présents ou représentés à, l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous
1543 les copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

1544 Lorsque l'unanimité n'est pas atteinte par l'assemblée générale pour cause
1545 d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera
1546 réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question
1547 pourra être prise à l'unanimité des tous les copropriétaires présents ou représentés à
1548 cette nouvelle assemblée générale.

1549 Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des
1550 membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

1551 Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à
1552 l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un
1553 copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à
1554 l'assemblée générale.

1555 Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à
1556 l'assemblée générale sans exprimer son vote.

1557 Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix

1558 émises pour le calcul de la majorité requise.

1559 e) Vote par écrit

1560 Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité
1561 et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à
1562 l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en
1563 dresse le procès-verbal.

1564 f) Procès-verbaux - Consultation

1565 Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale
1566 avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre
1567 ou qui se sont abstenus.

1568 A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président
1569 de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et
1570 par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

1571 Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 3.87 du Code
1572 civil dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les
1573 trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux
1574 copropriétaires.

1575 Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en
1576 informer le syndic par écrit.

1577 Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et
1578 en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

1579 g) Opposabilité - Information

1580 Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées
1581 par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur
1582 l'immeuble en copropriété.

1583 Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou
1584 personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation
1585 d'occupation, aux conditions suivantes :

1586 1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel
1587 ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant
1588 au moment de la concession du droit, de l'existence du registre contenant les décisions
1589 de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative
1590 du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis
1591 de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel,
1592 du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

1593 2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession
1594 du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est
1595 faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication
1596 ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

1597 Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer
1598 sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot
1599 privatif.

1600

1601 *Article 73 - Changement d'adresse d'un copropriétaire ou du droit réel d'un lot*
1602 *privatif*

1603

1604 Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic de ses changements
1605 d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel ou personnel
1606 (location de sa partie privative).

1607 Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de

1608 l'envoi sont réputées régulières.

1609

1610 **B. Gérance**

1611

1612 **Le syndic**

1613

1614 *Article 74 - Nomination*

1615

1616 Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge
1617 à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne
1618 peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée
1619 générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à
1620 indemnité.

1621 Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les
1622 personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

1623 Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

1624 Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des
1625 copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

1626 Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des
1627 prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée
1628 ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. Sous
1629 réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire
1630 aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

1631

1632 *Article 75 - Révocation – Délégation – Syndic provisoire*

1633

1634 L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas
1635 motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une
1636 durée ou à des fins déterminées.

1637 Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic
1638 provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du
1639 syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

1640

1641 *Article 76 - Publicité*

1642

1643 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans
1644 les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible
1645 à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

1646 L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom,
1647 prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa
1648 dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est
1649 inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres
1650 indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et,
1651 notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement
1652 d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être
1653 consultés.

1654 L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

1655 L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la
1656 procédure fixée par le Roi.

1657

1658 Article 77 - Responsabilité – Délégation

1659

1660 Le syndic est seul responsable de sa gestion.

1661 Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

1662 Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

1663

1664 Article 78 - Pouvoirs

1665

1666 Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment
1667 chargé :

1668

1669 1° de tenir l'assemblée générale durant la période prévue à l'Article 67 - du
1670 présent règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans
1671 l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs
1672 copropriétaires d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée
1673 générale ;

1674 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

1675 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du
1676 possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont
1677 obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct
1678 pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de
1679 l'association des copropriétaires ;

1680 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la
1681 gestion des affaires communes étant entendu que la correspondance recommandée
1682 est, à peine de nullité, adressée au domicile (ou à défaut au siège social) du syndic et
1683 au siège de l'association des copropriétaires.

1684 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §1, du Code civil dans les
1685 trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

1686 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit
1687 personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à, l'assemblée générale, la
1688 date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou
1689 observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à
1690 l'assemblée.

1691 La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties
1692 communes de l'immeuble.

1693 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans
1694 un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la
1695 gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président
1696 de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait
1697 la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés,
1698 ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne
1699 se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

1700 D'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent
1701 sont modifiées, sans besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée
1702 générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine
1703 réunion ;

1704 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et
1705 de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance
1706 est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

1707 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou

1708 informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières
1709 définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

1710 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon
1711 déterminée par le Règlement d'ordre intérieur ;

1712 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1 1°, d) du
1713 Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges
1714 préalablement élaboré ;

1715 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des
1716 contrats de fournitures régulières ;

1717 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute
1718 convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses
1719 proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint
1720 jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des
1721 copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans
1722 le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent
1723 des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées;
1724 lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement
1725 autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de
1726 l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou
1727 indirectement, une participation dans son capital ;

1728 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer
1729 aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à
1730 première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des
1731 actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article
1732 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses,
1733 quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

1734 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire,
1735 précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.
1736 La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et
1737 parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les
1738 recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des
1739 disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds
1740 de réserve visés à l'article 3.94, §5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les
1741 dettes des copropriétaires ;

1742 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes
1743 de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et
1744 équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais
1745 extraordinaires prévisibles pour les années à venir ; ces budgets prévisionnels sont
1746 soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à
1747 l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

1748 De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de
1749 l'immeuble et partant de sa surveillance générale et toutes les missions qui lui sont
1750 confiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiée par la loi du
1751 deux juin deux mille dix et par la loi du 18 juin deux mille dix-huit.

1752 C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

1753 Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une
1754 manière économique.

1755 Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien
1756 régulier par des spécialistes.

1757 Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur
1758 donne les ordres nécessaires.

1759 Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage -
1760 ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et
1761 autres parties communes).

1762 Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du
1763 syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

1764 Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des
1765 dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

1766 Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes.

1767 Il en donne valablement quittance. Elles seront acquises à chacun des
1768 copropriétaires dans les proportions de ses droits dans les parties communes.

1769 Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes
1770 relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et
1771 d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

1772 Il examine toutes les contestations au sein de la copropriété et/ou avec les sous-
1773 traitants, aide à concilier et éventuellement en fait rapport à l'assemblée générale.

1774

1775 *Article 79 - Rémunération*

1776

1777 Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale
1778 fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune
1779 générale.

1780

1781 *Article 80 - Démission – Fin de sa mission*

1782

1783 Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum
1784 de trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre
1785 civil.

1786 Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la
1787 dernière assemblée générale.

1788 Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les
1789 contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa
1790 révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi
1791 du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci
1792 seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

1793

1794 **Conseil de copropriété**

1795

1796 *Article 81 - Conseil de copropriété*

1797

1798 Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois
1799 copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue pour chaque
1800 membre séparément. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de
1801 syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

1802 Le conseil aura pour compétence :

1803 - de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice des
1804 compétences réservées à l'assemblée générale de désigner annuellement un
1805 commissaire aux comptes ;

1806 - de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de

1807 la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans
1808 ce cas, le conseil de la copropriété ;
1809 - sous réserve des compétences légales du syndic, du commissaire aux comptes
1810 et de l'assemblée générale, d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été
1811 octroyée par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix. Celles-ci ne
1812 peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale
1813 et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette
1814 délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de
1815 l'assemblée générale octroyant celles-ci ;
1816 - d'adresser aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de
1817 sa mission.

1818

1819 *Article 82 - Comptes annuels du syndic – Commissaire aux comptes*

1820

1821 Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière
1822 claire, précise et détaillée par le syndic.

1823 Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires
1824 à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

1825 Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.

1826 Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée
1827 générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise
1828 en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires
1829 présents ou représentés.

1830 Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte
1831 annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

1832 Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

1833 Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils
1834 pourraient constater dans les comptes.

1835 L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux
1836 comptes ou un collège de commissaires aux comptes copropriétaire(s) ou non qui
1837 contrôle(nt) les comptes de l'association des copropriétaires et dont les compétences
1838 et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

1839 Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la
1840 vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres
1841 repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
1842 Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce
1843 commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes
1844 d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

1845

1846 **Divers**

1847

1848 *Article 83 - Emploi des langues*

1849

1850 Tout copropriétaire peut demander d'obtenir une traduction de tout document
1851 relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires dans la langue ou
1852 dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé.

1853 Le syndic veille à ce que cette traduction soit à disposition dans un délai
1854 raisonnable.

1855 Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

1856 Sauf en ce qui concerne les statuts, ce droit ne s'applique qu'aux documents

1857 rédigés après le 1er septembre 2010.

1858

1859 *Article 84 - Actions en justice*

1860

1861 **a) Par l'association des copropriétaires**

1862 L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en
1863 demandant qu'en défendant.

1864 L'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un
1865 ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à
1866 l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les
1867 parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci ainsi qu'en vue de la
1868 modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la
1869 répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la
1870 défense de ce droit.

1871 Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce
1872 qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée
1873 générale dans les plus brefs délais.

1874 Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes
1875 ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions
1876 intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

1877 Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot
1878 après en avoir informé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

1879 Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si
1880 l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de
1881 l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs
1882 copropriétaires qui possède(n) au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties
1883 communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs
1884 provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées
1885 par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

1886

1887 **b) Par un copropriétaire**

1888 Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une
1889 décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un
1890 préjudice personnel.

1891 Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la
1892 date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

1893 Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire
1894 autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et
1895 nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à
1896 exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties
1897 communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

1898 Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée
1899 générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout
1900 copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à
1901 l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

1902 Par dérogation à l'article 3.83 § 7 du Code civil :

1903 Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux deux alinéas précédents, et pour
1904 autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité
1905 pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

1906 Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier :

1907 La répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a

1908 été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications

1909 apportées à l'immeuble.

1910 Le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi

1911 que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou qu'il est devenu inexact par suite de

1912 modifications apportées à l'immeuble.

1913 Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de l'assemblée générale

1914 ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir dans le mois de

1915 celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq

1916 ans.

1917 Ce décompte doit être approuvé à la majorité absolue des voix des

1918 copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les

1919 soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

1920 Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont

1921 les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par

1922 chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la

1923 hausse.

1924 Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent

1925 l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

1926 La créance ou la dette dont question est réputée prescrite pour la période

1927 excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé

1928 en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges

1929 communes.

1930 En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question profitera ou sera

1931 supportée par le cédant et le cessionnaire *pro rata temporis*. La date à prendre en

1932 considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

1933 Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à

1934 l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires

1935 judiciaires et extra judiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs (en fin de

1936 procédure) :

1937 - Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire,

1938 l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est

1939 dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens,

1940 dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

1941 - Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée

1942 par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement

1943 infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens,

1944 dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée

1945 fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et

1946 dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

1947 Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions

1948 judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

1949

1950 **c) Par un occupant**

1951 Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais

1952 ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge

1953 d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute

1954 décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui

1955 cause un préjudice propre.

1956 Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication de la

1957 décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 3.93, § 4,
1958 2° du Code civil.

1959 Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la
1960 suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

1961

1962 Article 85 - Exécution des décisions judiciaires condamnant l'association des
1963 copropriétaires

1964

1965 L'exécution des décisions judiciaires condamnant l'association des
1966 copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire
1967 proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

1968

1969 SECTION 3 REPARATIONS, TRAVAUX ET ENTRETIEN

1970

1971 Article 86 - Généralités

1972

1973 Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et
1974 d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes
1975 proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes dont question à
1976 l'acte de base et plus spécialement à ses annexes.

1977 Il en sera ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien et le
1978 fonctionnement du chauffage des parties communes, le salaire du concierge, les
1979 honoraires du syndic, les frais d'achat et d'entretien et le remplacement du mobilier,
1980 les divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la
1981 consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurances (sauf en ce qui sera dit
1982 ci-après pour les ascenseurs), l'abonnement d'entretien et de nettoyage des parties
1983 communes.

1984 Les énumérations qui précèdent étant données à titre exemplatif et nullement
1985 limitatif.

1986

1987 Article 87 - Catégories de réparations et travaux

1988

1989 Les travaux sont répartis en trois catégories :

1990 - actes conservatoires et d'administration provisoire ;

1991 - travaux dans les domaines de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications ;

1992 - autres réparations ou travaux.

1993

1994 Article 88 - Actes conservatoires et d'administration provisoire

1995

1996 En assemblée générale, les travaux imposés par la loi et les travaux
1997 conservatoires et d'administration provisoire peuvent être votés à la majorité absolue
1998 des voix.

1999 Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un
2000 caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.
2001 Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

2002 Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien
2003 normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique
2004 pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en
2005 considération.

2006

2007 Article 89 - Travaux dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des
2008 télécommunications
2009

2010 Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique
2011 agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à
2012 la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties
2013 communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure
2014 pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le
2015 domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les
2016 autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires
2017 ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette
2018 infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se
2019 trouve dans les parties communes.

2020 A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois
2021 avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce
2022 dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description
2023 des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.
2024 Les copropriétaires ou, le cas échéant l'association des copropriétaires, peuvent
2025 décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce
2026 cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme
2027 indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui
2028 suivent la réception de leur envoi recommandé.

2029 A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des
2030 copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi
2031 recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à
2032 l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les
2033 situations suivantes :

2034 - il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de
2035 l'immeuble, ou ;

2036 - l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants
2037 dommages, relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage
2038 des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

2039 - aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les
2040 travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou
2041 utilisateurs.

2042 Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection
2043 s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances
2044 possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les
2045 autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants
2046 ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander
2047 des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité
2048 publique concerné.

2049
2050 Article 90 - Autres réparations ou travaux
2051

2052 Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires
2053 possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils
2054 sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

2055 Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des
2056 copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

2057 Par décision du 17 mars 2011, l'AG a fixé à 35.000,00 € le montant des marchés et
2058 des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes de
2059 conservation et d'administration provisoires qui ne sont pas concernés.

2060 Complémentairement, plusieurs offres seront demandées dès que le montant des
2061 travaux excédera 3.500,00 €

2062

2063 *Article 91 - Accès aux locaux privés*

2064

2065 Les copropriétaires devront donner accès à leur lot à toute personne qui doit
2066 effectuer tous travaux de nettoyage, entretien ou réparation des parties communes
2067 ainsi qu'à l'architecte et au gérant de l'immeuble.

2068 En cas d'absence d'une durée supérieure à une semaine, le propriétaire ou
2069 l'occupant dudit lot devra déposer une clef de son appartement chez le gérant ou
2070 chez un autre occupant ou propriétaire afin de laisser libre accès à son lot en cas de
2071 nécessité.

2072 Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes les réparations aux
2073 choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent pour autant
2074 qu'aucun dégât ne soit fait aux choses privées; dans ce dernier cas, un
2075 dédommagement sera alloué au propriétaire ou occupant.

2076

2077

SECTION 4. ORDRE INTERIEUR

2078

2079 *Article 92 - Travaux aux choses privatives*

2080

2081 1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un lot ou de ses dépendances privatives
2082 soit aux accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la
2083 chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le gérant et de lui soumettre les
2084 plans des travaux envisagés.

2085 Le gérant en réfère à l'architecte de l'immeuble et les travaux seront exécutés
2086 sous la direction de l'architecte dont les honoraires sont à charge du propriétaire
2087 intéressé lequel reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des
2088 travaux.

2089 2. Lorsque des copropriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur
2090 propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou le domaine commun à des
2091 dégâts ou à un préjudice quelconque, le gérant a tous les pouvoirs pour faire procéder
2092 d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux
2093 privés.

2094

2095 *Article 93 - Terrasses privatives*

2096

2097 Les terrasses dont il est question dans les différentes descriptions sont en principe
2098 privatives.

2099 L'entretien extérieur de ces terrasses, en tant qu'il touche à l'aspect ou
2100 l'harmonie des immeubles est charge commune; le revêtement du sol ainsi que la
2101 couverture partielle éventuelle des terrasses sont privatifs et à charge du
2102 copropriétaire, mais la gérance dispose d'un pouvoir d'injonction si ce revêtement et
2103 cette couverture sont visibles de l'extérieur et mal entretenus. Le copropriétaire est
2104 responsable des dégâts causés à l'étage inférieur par défaut d'entretien de sa
2105 terrasse, lequel défaut d'entretien est présumé si des dégâts se produisent.

2106

2107 Article 94 - Aspect des immeubles

2108

2109 1. Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni
2110 enseignes ni réclames ni linge ou autres objets quelconques.

2111 2. Il est interdit de faire de la publicité aux fenêtres, sur les façades, dans les halls,
2112 dégagements et de façon générale dans les parties communes à l'exception d'une
2113 plaque de maximum vingt décimètres carrés sur la porte palière et à l'exception d'une
2114 publicité occupant au maximum un dixième de la surface vitrée des fenêtres du rez-
2115 de-chaussée.

2116 3. Il est interdit de déposer ou de laisser sur les fenêtres et les terrasses à rue tous
2117 objets quelconques autres que des bacs à fleurs ou du mobilier spécialement conçu
2118 pour les terrasses et jardin.

2119 4. L'assemblée générale détermine l'endroit où peuvent être apposés les
2120 panneaux ou affiches de location ou de vente relatifs aux divers lots.

2121 Leur modèle doit être approuvé par l'assemblée générale.

2122 5. Il peut être établi à l'extérieur, à gauche ou à droite des portes à rue, et dans
2123 les halls d'entrée des panneaux généraux pour recevoir les plaques particulières des
2124 habitants indiquant leurs noms et professions, les numéros d'étage, les jours et heures
2125 de visite.

2126 La grandeur des plaques sera de maximum vingt décimètres carrés.

2127

2128 Article 95 - Marquises, T.S.F., téléphone

2129

2130 Les propriétaires qui le souhaitent pourront installer à leurs frais, risques et périls,
2131 des marquises. La couleur de la toile de la marquise sera celle du catalogue DICKSON
2132 de la collection Diklon 32 n°7133 soit ton ivoire uni. Quant au bras, caisson, et autres
2133 armatures, ceux-ci seront dans la même couleur que les châssis et ce pour garder une
2134 harmonie d'ensemble.

2135

2136 Les propriétaires pourront établir des postes privés de radio ou de télévision et en
2137 user suivant les règlements de police.

2138

2139 Le téléphone peut être installé aux frais, risques et périls des propriétaires
2140 respectifs.

2141

2142 Les propriétaires pourront se raccorder à la télédistribution à leurs frais risques et
2143 périls.

2144

2145 Article 96 - Ordre intérieur

2146

2147 1. Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers et les
2148 galeries, devront être maintenues libres en tout temps. En conséquence, il ne pourra
2149 jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

2150 2. Il ne pourra être établi dans les immeubles aucun dépôt de matières
2151 dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

2152 3. L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière,
2153 établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants des immeubles.

2154

2155 Article 97 - Tranquillité

2156

2157 1. Les propriétaires et usagers des lots doivent les habiter bourgeoisement et en
2158 jouir honnêtement.

2159 L'usage des instruments de musique, notamment les appareils de radio et de
2160 télévision, est autorisé pour autant qu'ils ne troublent pas les copropriétaires. Les
2161 appareils électriques doivent être munis de dispositifs antiparasites.

2162 2. Les animaux domestiques sont tolérés dans les immeubles pour autant qu'ils ne
2163 causent, de quelque manière que ce soit, aucun trouble aux autres habitants.

2164 Si un animal est une cause de trouble, l'assemblée générale pourra, à la simple
2165 majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

2166

2167 *Article 98 - Destination des lots*

2168

2169 1. Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; toutefois, ils
2170 pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession
2171 libérale ou assimilée et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

2172 Les bureaux au rez-de-chaussée sont destinés à l'exercice de toute activité de
2173 bureaux d'affaires, de profession libérale ou assimilée.

2174 L'activité d'une profession libérale ou assimilée dans les immeubles ne pourra
2175 troubler la jouissance des autres occupants par bruit, odeur ou autrement ; il en est de
2176 même pour l'exercice de l'activité de bureau au rez-de-chaussée.

2177 Les locaux ne peuvent être habités que par des personnes d'un même ménage,
2178 leurs hôtes et leurs domestiques.

2179

2180 *Article 99 - Sécurité*

2181

2182 Les occupants doivent se conformer aux règlements de police concernant les
2183 conduites de gaz, d'électricité et d'eau.

2184

2185 *Article 100 - Location*

2186

2187 1. Les appartements, bureaux et parkings ne peuvent être donnés en location
2188 qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire
2189 en cas de sous-location ou de cession de bail.

2190 2. Est interdite la location par fraction de lot.

2191 3. Les baux doivent obliger les locataires à respecter les dispositions contenues
2192 dans le présent règlement de copropriété, les modifications qui y seraient apportées
2193 ainsi que les consignes et décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires
2194 pouvant les intéresser.

2195 4. Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer
2196 convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres
2197 copropriétaires des immeubles et des voisins.

2198 5. En cas d'inobservation de l'acte de base par un usager, le propriétaire, après
2199 second avertissement donné par le gérant par lettre recommandée à la poste et resté
2200 sans suite de la part du locataire, est tenu de demander la résiliation du bail dans le
2201 mois du deuxième avertissement.

2202 6. Les propriétaires doivent signaler au syndic les coordonnées des occupants de
2203 leur bien dans les trente jours du début de l'occupation. Une pénalité de 100 € sera
2204 comptée au propriétaire défaillant.

2205

2206 *Article 101 - Indemnité de déménagement / emménagement*

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

Un montant de 50 € par mouvement sera porté en compte du propriétaire. En cas de flagrant délit de détérioration, le responsable assumera la totalité du coût de réparation des dégâts.

=====