

Résidence

Centre ROGIER

Acte de Base

&

**Règlement
d'Ordre Intérieur .**

**Rue Rogier 77
5000 Namur**

15 décembre 2014 .



11/12/2014

ACP Résidence CENTRE ROGIER

Adaptation du règlement de copropriété

STATUTS

Adaptation Règlement de copropriété

ACP "Résidence Rogier"

Siège social :

**Rue Rogier
5000 NAMUR**

N° d'entreprise : 0873.890.816

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

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

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

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

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

STATUTS DE L'IMMEUBLE

TITRE I ACTE DE BASE

- Description de l'acte de base (article 577-4, §1er alinéa 1) P.8
- Copropriété forcée et personnalité juridique P.8
- Statut réel – Transcription p.8
- Division juridique de l'immeuble d'après les plans. P.9

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général p.11
- Définition et portée du règlement de copropriété P.11

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

- Article 1 : Division de l'immeuble** p.12
- Section I : Parties communes**
- Article 2 : Composition des parties communes p.12
- Article 3 : Situation juridique des parties communes p.13
- Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes p.13
- Section I : Parties privatives**
- Article 5 : Description des parties privatives p.14
- Article 6 : Jouissance des parties privatives p.14
- Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation p.15
- Article 8 : Modalité d'occupation p.15
- Article 9 : Baux p.15
- Article 10 : Ouverture dans le mitoyens ou mur de refend p.15
- Article 11 : Les caves p.15
- Article 12 : Aspect p.16
- Article 13 : Dégagement des parties communes p.16
- Article 14 : Destination des locaux p.16
- Article 15 : publicité p.17
- Article 16 : Ordre intérieur p.17
- Article 17 : Emménagement et déménagement p.17
- Article 18 : Plaque et boîte aux lettres p.18
- Article 19 : Style et harmonie p.18

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Section I : Répartition des charges

Article 20 : Principe du caractère forfaitaire	p.19
Article 21 : Charge communes	p.19
Article 22 : Chauffage central	p.19
Article 23 : Ascenseur	p.20
Article 24 : Modification de la répartition des charges	p.20
Article 25 : Augmentation des charges	p.20
Article 26 : Responsabilité du fait du bâtiment	p.20
Article 27 : Impôts	p.20
Article 28 : Recettes	p.20

Section II : Entretien et réparations

Article 29 : Généralités	p.21
Article 30 : Catégories de travaux	p.21
Article 31 : Réparations urgentes	p.21
Article 32 : Réparations ou travaux non urgents	p.21
Article 33 : Servitude relatives aux travaux	p.22

Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement

Article 34 : Relevé de compte – Provisions	p.23
Article 35 : Fonds de roulement	p.23
Article 36 : Fonds de réserve	p.24

CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I : Association des copropriétaires

Article 37 : Dénomination – Siège	p.25
Article 38 : Personnalité juridique	p.25
Article 39 : Dissolution – Liquidation	p.25
Article 40 : Patrimoine de l'association	p.26
Article 41 : Objet de l'association	p.26
Article 42 : Solidarité divisée des copropriétaires	p.26
Article 43 : Action en justice	p.27

Section II : L'assemblée générale des copropriétaires

Article 44 : Pouvoir et composition	p.29
Article 45 : Les assemblées	p.29
Article 46 : Procurations	p.30
Article 47 : Convocations	p.31
Article 48 : L'ordre du jour	p.32
Article 49 : Double quorum	p.32
Article 50 : La présidence – Le bureau	p.33
Article 51 : Feuille ou liste des présences	p.33
Article 52 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité	p.33
Article 53 : Délibération écrite	p.35
Article 54 : Considérations pratiques	p.35
Article 55 : Procès-verbaux – Registre des décisions	p.35
Article 56 : Opposabilité	p.36

Section III : Le commissaire aux comptes	
Article 57 : Le commissaire aux comptes	p.37
Section IV : Le conseil de copropriété	
Article 58 : Création	p.38
Article 59 : Délibération	p.38
Article 60 : Mission	p.38
Section V : Le syndic	
Article 61 : Nomination, durée et pouvoir du syndic	p.40
Article 62 : Contrat – Publicité	p.40
Article 63 : Rémunération	p.41
Article 64 : Attributions légales du syndic	p.41
Article 65 : Missions usuelles du syndic	p.43
Article 66 : Les comptes de gestion	p.43
Article 67 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire	p.44
Article 68 : Responsabilité du syndic	p.44
Article 69 : Démission – Fin de mission	p.44
Article 70 : Syndic bénévole	p.44

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

Article 71 : Principes	p.45
Article 72 : Exemple	p.45
Article 73 : Surprime	p.45
Article 74 : Encaissement des indemnités	p.45
Article 75 : Destruction partielle ou totale	p.45
Article 76 : Assurance complémentaire	p.47
Article 77 : Assurances responsabilité	p.47

CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT

Article 78 : Mutation d'un lot	p.48
--------------------------------	------

CHAPITRE V – DISPOSITION GENERALE

Article 79 : Renvoi au Code civil	p.50
-----------------------------------	------

STATUTS
ACP « Résidence Rogier »
Siège :
Rue Rogier
5000 NAMUR

N° d'entreprise : 0873.890.816

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **10 novembre 1960** de Maître **Bruno t' SERSTEVENS**, notaire à Namur, transcrits au bureau des hypothèques de Namur, le 2 décembre 1960, volume 6200, numéro 11, organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Que la présente adaptation est effectuée conformément aux dispositions reprises à l'article 19,§2 de la loi du 2 juin 2010, précisant que le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, **une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, tels qu'ils ont été complétés et modifiés par la loi du 2 juin 2010.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base et au règlement de copropriété. Il s'agit en l'occurrence d'une adaptation au règlement de copropriété.

Que Monsieur Norbert Louis, en sa qualité de Syndic de la Résidence « Rogier », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 22 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine www.ejuris.be, de l'adaptation des statuts de l'association des copropriétaires dénommée « Résidence Rogier », dont le siège social est situé à 5000 Namur, rue Rogier.

Qu'il est précisé à l'acte du 10 novembre 1960

Ont comparu

1. La société Anonyme « AMALIS » Arsenal et Namurois d'appareils pour laboratoires industriels et Scientifiques, ayant son siège social à Namur, 14 rue Dewez,
2. Monsieur PIRARD Henri Ghislain Auguste, entrepreneur, né à Champion le premier mars mil neuf cent trente demeurant à Champion, 2, rue Copette.

Que les comparants ont exposé :

Que préalablement à l'acte de base, ils ont exposé ce qui suit :

- La Société ANALIS est propriétaire d'un terrain sis à NAMUR à front de la rue Rogier ayant une façade de dix-sept mètres cinquante centimètres. Cette parcelle est ou paraît avoir été cadastré section C numéro 115 P/2, partie.
- La Société ANALIS par l'organe de ses représentants soussignés, déclare autoriser Monsieur PIRARD, qui accepte, à élever un immeuble à appartements multiples sur ledit terrain sur toute la façade à la Rue Rogier et sur une profondeur maxima de trente mètres et à placer ce terrain en tout ou en partie, sous le régime de la copropriété forcée pour les futurs acquéreurs ou constructeurs de locaux dans ledit complexe.

MISE SOUS STATUTS DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE

Que Monsieur PIRARD, en vertu du droit lui concédé et de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code Civil, a déclaré vouloir placer sous le régime de la copropriété forcée le terrain dont question et qui aura une façade de dix-sept mètres et demi à front de la Rue Rogier et une profondeur de treize mètres et demi seulement, le restant de la profondeur pour arriver à la profondeur de trente mètres n'étant pas soumis à ce régime de copropriété forcée restera privatif et pourra être vendu comme tel.

Que Sur le terrain tel que décrit, le comparant de seconde part déclare vouloir ériger un immeuble à appartements multiples qui sera dénommé « RESIDENCE ROGIER ».

Cet exposé fait, le comparant de seconde part, Monsieur PIRARD a fait usage du droit lui concédé par la Société AMALIS et de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code Civil - loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre - (actuellement les articles 577-2 à 577-14 de la loi du 30 juin 1994) a établi un règlement de copropriété dans le but de déterminer les droits de propriété privative et de copropriété, de fixer la manière dont les parties communes seront gérées et administrées et la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes. Il est ici stipulé que le magasin du rez-de-chaussée n'ayant ni cave ni grenier, n'ayant pas non plus d'accès direct à l'ascenseur il ne prendra pas part aux charges dudit ascenseur ; Toutefois ce magasin supportera seul le lavage et l'entretien courant de l'entrée communs du building ainsi que des trottoirs.

ANNEXES

Le comparant de seconde part nous a ensuite remis pour rester annexés aux présentes :

- Le règlement général de copropriété dont s'agit.
- Un plan de terrain.
- Un plan de la façade principale, de la façade arrière et de la coupe de l'édifice.
- Un plan du rez-de-chaussée et des sous-sols.
- Un plan des étages de 1 à 5 et du sixième étage. Le cahier des charges et métré descriptif restera à la disposition des intéressés acquéreurs chez le constructeur Monsieur PIRARD.

Le cahier des charges et métré descriptif restera à la disposition des intéressés acquéreurs chez le constructeur Monsieur PIRARD.

Il est spécifié que le ou les propriétaires du magasin-boutique du rez-de-chaussée n'auront pas l'usage de l'ascenseur ainsi qu'il est dit ci-avant et qu'en conséquence, ils n'interviendront en aucune manière dans les frais d'utilisation, d'entretien et de réparation du dit ascenseur. Il en va de même du chauffage central, et de l'installation électrique en général, le rez-de-chaussée magasin-boutique aura son chauffage et son installation électrique propres qui n'auront rien de commun avec le reste des installations de la Résidence.

En conséquence toutes les dépenses de la Résidence Rogier qui auront trait à ces postes ascenseur, chauffage central, installation électrique et éclairage des parties communes de la Résidence devront être supportées par les propriétaires des autres locaux privatifs en proportion de leurs millièmes et à l'exclusion du ou des propriétaires du magasin-boutique du rez-de-chaussée.

Par contre le ou les propriétaires du magasin-boutique du rez-de-chaussée devront assurer, à leurs frais, le lavage et l'entretien courant des trottoirs et de l'entrée commune de la Résidence.

STATUTS DE L'IMMEUBLE TITRE I ACTE DE BASE

Art. 577-4. § 1^{er}, alinéa 2 : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

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

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du 10 novembre 1960 de Maître **Bruno t' SERSTEVENS**, notaire à Namur, transcrit à Namur, le 2 décembre 1960, la Résidence «Rogier» a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.

Que conformément aux dispositions de l'article 577-5, §1er, l'association des copropriétaires de la Résidence dénommée «Rogier» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le 1^{er} août 1995 conformément à la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Namur en date du 2 décembre 1960, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.

Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.

Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété en conformité avec l'objectif fixé par l'article du 577-14 qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

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

Description suivant les plans :

SOUS-SOLS

A. Parties communes : Cage d'ascenseur, cage d'escalier, cave abri, cave à chaufferie et à mazout, vide-poubelles, les couloirs et dégagements donnant accès tant aux locaux communs, un escalier donnant à l'extérieur vers l'arrière.

B. Parties privatives : dix-sept caves numérotées de 1 à 17.

REZ-DE-CHAUSSEE.

A. Parties communes : la cage d'ascenseur, la cage d'escalier et le hall d'entrée, le dégagement et les emplacements pour les compteurs et autres.

B. Parties privatives :

- un magasin des deux côtés et derrière les parties communes et, en outre, à l'arrière du building qui a une profondeur de treize mètres et demi, une bande de terrain d'une profondeur de trois mètres cinquante centimètres sur toute la façade arrière. Sur cette bande de terrain, l'acquéreur du magasin du rez-de-chaussée pourra faire construire une annexe dont la hauteur ne pourra dépasser la hauteur du plafond du rez-de-chaussée.

Le ou les propriétaires tant des locaux dont question au rez-de-chaussée que du restant du terrain arrière, ne pourront en aucune manière s'opposer à la création, dans la façade arrière du building, de fenêtres ordinaires, ouvrantes et à verre transparent et avec vue directe telles que ces fenêtres sont prévues aux plans annexés. Ils ne pourront non plus s'opposer à la construction de terrasses ou vérandas à la façade arrière du building.

Comme il a déjà été dit plus haut le reste du terrain n'est pas mis sous le régime de la copropriété forcée.

ETAGES de 1 à 5 comportent tous :

A. Parties communes : la cage d'ascenseur et la cage d'escalier et le dégagement.

B. Parties privatives :

- trois appartements par étage savoir, celui de gauche, celui du milieu et celui de droite.

Chaque appartement de gauche comporte en parties privatives et exclusives : une cave, un living, une salle de bains, une cuisine, une terrasse, deux chambres à coucher, un hall, un WC.

Chaque appartement du milieu comporte en parties privatives et exclusives : une cave, un living, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bains, un WC et un vestiaire.

Chaque appartement de droite comporte les mêmes parties privatives et exclusives que celui de gauche.

SIXIEME ETAGE :

A. Parties communes : cage d'ascenseur, cage d'escalier et le dégagement.

B. Parties privatives :

- **deux appartements** comportant chacun un hall, un WC, une salle de bains, un vestiaire, une cuisine, une salle de séjour, une chambre à coucher et une cave.

Sur le devant de l'immeuble au sixième étage, se trouve un grand grenier qui pourra être affecté soit à l'agrandissement des deux appartements de cet étage soit à être converti en greniers séparés destinés à être vendus comme privée à des propriétaires de l'immeuble.

DESIGNATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Le magasin et chaque appartement portant une désignation propre.

Lorsque l'on parle de « droite » ou de « gauche » il est entendu que l'on considère l'édifice vu de la rue Rogier vers sa façade principale.

Les numérotations partent de la gauche vers la droite.

Aux sous-sols les caves sont numérotées de 1 à 17 au plan joint.

Au rez-de-chaussée le magasin porte dans sa désignation un chiffre et une lettre. Le chiffre représente le numéro de l'étage et la lettre indique sa position dans l'étage gauche, milieu ou droite.

Exemple : l'appartement du troisième étage à droite porte la désignation 3D.

Désirant vendre les parties privatives et communes de cet immeuble séparément par appartement ou magasin et suivant les plans qui seront joints aux présentes, le comparant de seconde part, Monsieur PIRARD, a décidé de le doter d'un statut immobilier comportant sa subdivision.

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS

Pour déterminer cette valeur des différents lots privatifs, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris **comme référence** celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque) de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **appartements et leurs accessoires**, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

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

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte **authentique** devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

TITRE II Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 et 577-14 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, **un règlement d'ordre intérieur** relatif à la jouissance et l'usage des parties communes de l'immeuble et aux détails de la vie en commun. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10, § 4 du Code civil.

Définition et portée du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété est pris en application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil, comprenant notamment la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes (voir les articles 1 à 36 du présent règlement), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 47), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 44 à 56), le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission (voir les articles 48 à 57) , les compétences du commissaire aux comptes (voir article 57), ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Conformément à l'article 577-4, §1^{er}, 5^o, le présent règlement précise la période annuelle de quinze jours pendant laquelle devra se tenir l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires (voir l'article 45).

Les dispositions du règlement de copropriété adapté peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété, et cela conformément aux dispositions de l'article 577-10 du Code civil.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

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

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, ou à un.

Les parties privées comprennent un magasin et des appartements.

Le terme « **appartement** » comprend les appartements proprement dits, les studios, les mansardes et les caves.

Les parties communes sont divisées chacune **en millièmes** parts attribuées aux parties privées, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

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

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 577-3, alinéa 3 « Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux ».

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment le terrain, les murs, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtre, cheminées, les canalisations et les conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, vide-poubelles, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements et des locaux dépendant des appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux, l'entrée générale avec sa porte, les halls d'entrée, les escaliers, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les descentes de caves, les paliers, couloirs et corridors de caves, l'ascenseur complet avec sa machinerie, les locaux affectés au concierge, les locaux de chauffage central, et la chaudière, les accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans les appartements sont privés), le toit de l'immeuble avec les descentes, les colonnes, poutres et hourdis et toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après l'usage.

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

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

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'**unanimité des voix** de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

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

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grevé, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

L'association des copropriétaires peut faire des actes de disposition au sujet des biens immeubles communs en indivision à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix. En vertu de la même majorité, elle peut décider d'acquérir de nouveaux biens immeubles destinés à devenir communs.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes de même qu'au style et à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des **trois/quarts des voix** des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée.

Il est rappelé pour autant que de besoin que conformément aux dispositions de l'article 577-7, §1^{er}, 2^o, b), toute modification **de la destination** de l'immeuble ou d'une partie de celle-ci devra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des **quatre cinquièmes des voix** des copropriétaires présents et représentés, sous réserve des dispositions de l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement, à l'exception des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps ; les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements ou garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des postes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux.

ARTICLE SIX - Jouissance des parties privatives

Chacun de propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

L'immeuble étant destiné à l'occupation de gens aisés, il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements. Il est permis de réunir en un seul, deux appartements de même type et de les diviser ensuite pour rétablir la situation initiale.

ARTICLE SEPT - Travaux aux choses privatives - Transformation

Les travaux de modifications aux choses communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.

Les honoraires de l'architecte ou de l'ingénieur, ainsi que le coût des travaux seront à charge du propriétaire qui les fait exécuter.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Conformément aux dispositions de l'article 577-9, §4 « Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge (...) à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif ».

ARTICLE HUIT – Moralité et occupation

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **bon père de famille**.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas en aucun moment troublée par le fait de personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs domestiques, leurs locataires ou visiteurs.

ARTICLE NEUF – Baux

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter **bourgeoisement et honnêtement** avec les soins du **bon père de famille**, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, près signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants. Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE DIX – Ouverture dans les mitoyens

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il serait propriétaire avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

ARTICLE ONZE – Les Caves

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires, usufruitiers ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves ou greniers ou les aliéner entre eux.

ARTICLE DOUZE – Aspect

Les propriétaires veilleront à conserver à l'immeuble un aspect d'habitation bourgeoise et de bon ton, dans tous ses détails.

ARTICLE TREIZE – Dégagement dans les parties communes

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence il ne pourra y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

ARTICLE QUATORZE – Destination des locaux

Les appartements du rez-de-chaussée peuvent être utilisés à **usage d'habitation, de magasin et de bureau**, les appartements des étages sont à **usage d'habitation**. Toutefois ceux-ci pourront être effectués à l'exercice d'une profession libérale. Les médecins ne seront pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à condition de ne pas nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble, sauf autorisation spéciale de l'assemblée à la majorité absolue des voix.

Cette clause devra être obligatoirement imposée dans tous les actes de vente ou de location à peine de dommages et intérêts.

ARTICLE QUINZE – Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes, murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passagers. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. Cette interdiction ne vise pas le magasin du rez-de-chaussée.

A l'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale.

Cette plaque pourra indiquer le nom et l'adresse de l'occupant les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement. Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres et incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

ARTICLE SEIZE – Ordre intérieur

Bois

Les propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves à charbon et seulement entre huit et dix-huit heures. Les bois et charbons, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Ménage

Les tapis, loques et torchons ne pourront être battus aux fenêtres des façades postérieures et principales. Ils devront être remis au service de nettoyage ou passés à l'aspirateur.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage des chaussures etc...

Animaux

Dans l'immeuble, la présence de chiens, chats ou oiseaux, propriété de l'un des occupants, pourra être tolérée. Cette tolérance pourra être retirée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

Si le propriétaire de l'animal cause de trouble ne se soumettait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq euros par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

Appareils électroniques

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ou atténuant les parasites, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Radio

La radio, musique et tout autre instrument de musique peut fonctionner suivant les règles de police mais il est recommandable de ne pas troubler ses voisins.

Accès interdits

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux compteurs, cabine HT, chaufferie, sans être accompagnés par le concierge ou un membre du conseil de copropriété.

Ces locaux seront tenus constamment fermés à clef.

Dépôt de matières inflammables

Les copropriétaires ne pourront introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

Ascenseur

Il est interdit aux enfants de jouer dans les escaliers et le hall d'entrée et dans l'ascenseur.

ARTICLE DIX-SEPT – Emménagement et déménagement

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur si un dispositif de levage est installé à cette fin. Toutes les dégradations commises à la façade ou autres parties de l'immeuble en cours de déménagement seront à charge du propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, il serait autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le syndic. Dans ce cas, un examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait aux fins de pouvoir constaté exactement les dégâts qui auraient été éventuellement commis.

ARTICLE DIX-HUIT – Plaque et boîte aux lettres

Il sera établi à la porte de l'immeuble une plaque de sonnerie avec un bouton par appartement, à côté duquel sera inscrite l'indication d'étage et le nom du propriétaire si celui-ci le désire. Le propriétaire a un bouton ouvre-porte qui lui permet d'ouvrir la porte d'entrée directement de son appartement. Chaque est relié à un parlophone placé à la porte d'entrée de l'immeuble.

Il sera établi dans le hall d'entrée une boîte aux lettres pour chaque propriétaire avec sa clé et un porte nom. Le concierge n'a pas à s'occuper de la correspondance.

ARTICLE DIX-NEUF – Style et Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix. Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes les parties visibles de la rue et cela, même en ce qui concerne la couleur des peintures extérieures.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECouvreMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE VINGT – Principe du caractère forfaitaire

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

Le régime ayant un **caractère forfaitaire**.

ARTICLE VINGT ET UN – Exemples de charges communes

Sont notamment considérés comme charges communes à répartir comme dit ci-avant :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien (sous réserve de ce qui est prévu au règlement d'ordre intérieur), à la réparation et au renouvellement des parties communes.
- b) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs spéciaux éventuels.
- c) le renouvellement du revêtement du sol des couloirs d'accès aux locaux techniques, ainsi que les frais d'entretien et de réparation de l'escalier, de même que sa cage avec la porte d'entrée.
- d) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

ARTICLE VINGT-DEUX – Chauffage central

Le chauffage fonctionnera du premier octobre au quinze avril. Il pourra éventuellement fonctionner en deçà ou au-delà de ces limites si la température l'exige et dans ce cas, suite à une décision du Président.

Les propriétaires ou occupants payeront leur consommation de chauffage central suivant les indications des compteurs de chaleur.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage central ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage, à concurrence de **vingt-cinq pour cent**, répartissables au prorata des surfaces de chauffe.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications des compteurs de chauffe existant.

Des provisions à déterminer et proportionnelles aux surfaces de chauffe seront versées par chaque propriétaire aux dates à déterminer par le conseil d'administration.

ARTICLE VINGT-TROIS – Ascenseur

Les ascenseurs seront entretenus comme choses communes sans distinction d'étage. Sauf ce qui est dit à l'acte de base au sujet du magasin du rez-de-chaussée :

« Il est ici stipulé que le magasin du rez-de-chaussée n'ayant ni cave ni grenier, n'ayant pas non plus d'accès direct à l'ascenseur il ne prendra pas part aux charges dudit ascenseur ; Toutefois ce magasin supportera seul le lavage et l'entretien courant de l'entrée communs du building ainsi que des trottoirs ».

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à **la majorité des trois-quarts des voix**.

Cette assemblée établira aussi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet. La consommation d'électricité sera répartie également entre les copropriétaires d'appartements à l'exclusion du magasin du rez-de-chaussée.

ARTICLE VINGT-QUATRE – Modification de la répartition des charges

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que moyennant l'accord de l'assemblée générale à la **majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés**

ARTICLE VINGT-CINQ – Augmentation des charges

Si un copropriétaire vient à augmenter les charges communes pour son usage personnel, il devra bien entendu supporter seul cette augmentation.

ARTICLE VINGT-SIX – Responsabilité du fait du bâtiment

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

ARTICLE VINGT-SEPT – Impôts

Les impôts seront divisés et appliqués à chaque propriétaire séparément. A cet effet, le syndic se rendra aux différentes administrations et notamment chez le receveur des Contributions afin de faire une seule déclaration et éviter des taxations inutiles.

ARTICLE VINGT-HUIT – Recettes

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

SECTION II – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT-NEUF - Généralités

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

ARTICLE TRENTE - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

ARTICLE TRENTE ET UN - Réparations urgentes

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

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage des ascenseurs, l'entretien des brûleurs, des chaudières, de l'adoucisseur d'eau, de l'appel à un service d'entretien extérieur en cas de carence, conduites, tuyauteries et gouttières, bouchées ou crevées, etc..

ARTICLE TRENTE-DEUX - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic ou par des copropriétaires. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord à la **majorité des trois-quarts** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Rappel : Le syndic **inscrit également à l'ordre du jour** les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu (article 577-6, §3 du Code civil).

Ces travaux ne pourront être décidés que par une majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

ARTICLE TRENTE-TROIS – Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements pour toutes réparations et tous nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre. Un double de la clé de chaque appartement sera remis au syndic qui pourra en faire usage pour des motifs graves en l'absence des propriétaires. Les copropriétaires devront supporter sans indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE TRENTE-QUATRE – Relevé de comptes – Provisions

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux

A chaque assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Le syndic enverra aux copropriétaires une situation du compte général de l'année écoulée ainsi qu'une estimation globale des dépenses pour l'année suivante.

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, l'assemblée générale décidera de la constitution d'un fonds de réserve, et fera appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

Conformément aux dispositions de l'article 577-8, §4 du code civil, le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

B. Paiement des chartes communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8, §4, 6° du Code civil.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

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

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

D. Comptes annuels du syndic

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Les copropriétaires signaleront, immédiatement **au commissaire aux comptes et au syndic** les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Conformément **aux dispositions de l'article 577-8, §4, 1^o** du Code civil de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

ARTICLE TRENTE-CINQ – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et de conciergerie ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-SIX – Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur, la pose d'une nouvelle chape de toiture ou le ravalement des façades.

Ce fonds sera alimenté par des cotisations payées par chaque copropriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires.

CHAPITRE III – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-SEPT - Dénomination – Siège - Domicile

L'association des copropriétaires est dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence Rogier ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 5000 Namur, rue Rogier.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. Tout le courrier de l'association des copropriétaires devra être adressé au syndic. Toutefois, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-HUIT- Personnalité juridique

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

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

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

Que la transcription a eu lieu le 2 décembre 1960 à la conservation des hypothèques de Namur.

L'association a acquis la personnalité juridique le 1^{er} août 1995.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

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

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

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

b) Liquidation :

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

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

ARTICLE QUARANTE - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE QUARANTE ET UN - Objet

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

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

Si la prétention est déclarée non fondée, le copropriétaire participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

Par dérogation à l'article 577-2. § 7 du code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS - Action en justice

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

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

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

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

A) Action diligentée par un copropriétaire

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, alinéa 1 a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8 paragraphe 1), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8 paragraphe 6).

B) Action diligentée par une tierce personne

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision, qui doit être notifiée en vertu de l'article 577-10, §4 du code civil.

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

SECTION II – L'ASSEMBLEE GENERALE

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE- Pouvoirs et Composition

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-CINQ – Les assemblées générales

Il existe deux sortes d'assemblées :

- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire.

L'assemblée générale annuelle

Conformément à l'article 577-6, §2 du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **quinzaine du mois de ...** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée extraordinaire

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 577-6, §2 du Code civil).

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

Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE QUARANTE-SIX – Les procurations

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

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

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT - Les convocations

Conformément à l'article 577-6, §3, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

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

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 577-10, §1^{er}/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1 /1, al.2).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 577-6, §3, alinéa 4). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (art. 577-6, §4).

ARTICLE QUARANTE-NEUF - Double quorum

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

Conformément à l'article 577-6, §4, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

ARTICLE CINQUANTE – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main «Certifié conforme » et signe.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux millièmes qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égalise donc pas une voix.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

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

Règles de majorités

Les quorums de délibération prévus par loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale - Unanimité

§ 1^{er} L'assemblée générale décide :

1°- à la majorité des trois-quarts

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings de la création et de la composition d'un conseil de copropriété exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de l'article 577-8/2. À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité des quatre-cinquièmes telle que reprise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

Conformément l'article 577-6, §8 du Code civil, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont **pas considérés comme des voix émises** pour le calcul de la majorité requise (art. 577-6, §8 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-TROIS - Délibération écrite

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Considérations pratiques

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

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

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

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

Conformément à l'article 577-6, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

ARTICLE CINQUANTE-CINQ – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, les transmet dans le même délai aux copropriétaires. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.

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

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 577-11/2 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-SIX – Opposabilité – Information (art. 577-10 du Code civil).

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

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

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

SECTION III - LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.

Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant, s'il échet, des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Pour les copropriétés de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

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

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

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus

SECTION IV - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE CINQUANTE-HUIT – Création

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du Code civil). Il reviendra alors à l'assemblée générale d'organiser les modalités du conseil de copropriété.

Dans les autres copropriétés de moins de vingt lots, l'assemblée générale des copropriétaires **décide à la majorité des trois quarts des voix** de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale à la majorité des **trois-quarts des voix**. Les membres du conseil de copropriété seront désignés par l'assemblée générale à la **majorité absolue**.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-NEUF - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement, si deux de ses membres sont présents.

Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

ARTICLE SOIXANTE - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

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

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

SECTION V - LE SYNDIC

ARTICLE SOIXANTE ET UN – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

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

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

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.

En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 577-8, §1^{er} du Code civil).

Conformément à l'article 577-8, §4, 9^o, le syndic sortant est tenu dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, de transmettre l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

L'article 577-8, §4, 10^o prévoit que le syndic doit souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Nomination du syndic – Publicité

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).

L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-TROIS - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE – Attributions légales du syndic

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

(...)

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

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

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

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

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

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

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

10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

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

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

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

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

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

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

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

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Missions usuelles du syndic

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

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

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

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

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

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

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

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

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

ARTICLE SOIXANTE-SIX – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.

Le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.

A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

Le syndic dit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant **une comptabilité simplifiée**.

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

ARTICLE SOIXANTE-SEPT – Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le syndic (art. 577-8, §6).

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

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause.

L'assemblée générale des copropriétaires peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.

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

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

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - Syndic : Démission – Fin de sa mission

Sous réserve ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

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

ARTICLE SEPTANTE - Syndic bénévole

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale. Une assurance sera contractée par l'association couvrant sa responsabilité.

CHAPITRE IV. ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

GENERALITES

ARTICLE SEPTANTE ET UN - Principes

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz et de toute nature, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte de loyers, le tout pour les sommes déterminées par l'assemblée générale.

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

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - Exemple

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute autre cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions qui seraient déterminées par l'assemblée générale, le tout sous réserve des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ - Destruction partielle ou totale

Au préalable, on rappelle que le sinistre peut être total ou partiel.

Rappel de la loi : L'assemblée décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents et représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 577-7, §1^{er}, 2^o c) ;

L'assemblée décide à l'unanimité de tous les copropriétaires sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble (article 577-7, §3).

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera les indemnités à la remise en état des lieux sinistrés.

Si le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction, jusqu'à concurrence du profit réalisé.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des **quatre-cinquièmes** des voix des copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit une mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

L'excédent éventuel de l'indemnité par rapport aux frais de reconstruction restera acquis à la copropriété au titre de recette commune exceptionnelle.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix.

Toutefois, en cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus si les autres copropriétaires en faisaient la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, serait déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager en cas de désaccord. En cas de difficulté sur le choix de ce troisième expert, il sera commis de la même façon. Le prix sera payé : un/tiers au comptant, le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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

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

Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 577-12 Code civil).

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - Assurance complémentaire

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE-SEPT – Assurances responsabilité

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers à l'immeuble.
Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Une assurance sera contractée de la même manière pour les accidents pouvant survenir aux tiers du fait de l'immeuble. Son importance sera fixée par l'assemblée.

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant survenir au concierge du fait de son travail.

CHAPITRE V MUTATION D'UN LOT

ARTICLE SEPTANTE-HUIT- Mutation d'un lot

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

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

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

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 577-11, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

C) Obligation à la dette :

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

- 1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic ;
- 2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

CHAPITRE VI
Dispositions générales

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur (article 577-14 du Code civil).



20/12/2014

RÈGLEMENT D'ORDRE
INTÉRIEUR
ACP ROGIER

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

ACP Résidence "ROGIER"

Siège social

**Rue Rogier
5000 NAMUR**

N° d'entreprise : 0873.890.816

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Résidence

Exposé général

Si l'organisation d'un règlement d'ordre intérieur n'est pas obligatoire, son installation permet à la copropriété de préciser utilement certaines mesures dans l'organisation et l'usage des parties communes de la copropriété. Il permet également de prendre des mesures de police afin d'installer des relations de bonne intelligence et de bonne harmonie entre tous les occupants de l'immeuble.

Définition

Il est arrêté, pour valoir entre tous les copropriétaires et leurs ayants droits à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ce règlement **est obligatoire** pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Modifications

S'agissant d'organiser la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la **majorité des trois quarts des voix** des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées, à la diligence du syndic dans le mois des modifications intervenues. En cas d'aliénation ou de location d'un local privatif l'attention du nouvel intéressé sera portée sur l'existence d'un registre des procès-verbaux notamment sur l'existence d'un règlement d'ordre intérieur coordonné, mais également du règlement de copropriété coordonné avec la loi du 30 juin 1994 telle que modifiée et complétée par la loi du 2 juin 2010, à défaut d'en avoir pris connaissance par le Ministère du notaire instrumentant le transfert de propriété, il sera invité à en prendre connaissance au siège du syndic en place, ou suivant les modalités des dispositions de l'article 577-11 du code civil ;

Opposabilité (Art. 577-10 c.c.)

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

SECTION 1 - ORDRE INTERIEUR

Article 1

Les propriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves à charbon et seulement entre huit et dix-huit heures. Les bois et charbons, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 2 - Dégagement des parties communes

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence il ne pourra y être accroché ou déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Article 3 - Sonnerie

Il sera établi à la porte de l'immeuble une plaque de sonnerie avec un bouton par appartement, à côté duquel sera inscrite l'indication d'étage et le nom du propriétaire si celui-ci le désire. Le propriétaire a un bouton ouvre-porte qui lui permet d'ouvrir la porte d'entrée directement de son appartement. Chaque est relié à un parlophone placé à la porte d'entrée de l'immeuble.

Article 4 – Boite aux lettres

Il sera établi dans le hall d'entrée une boite aux lettres pour chaque propriétaire avec sa clé et un porte nom. I

Article 5

Les tapis, loques et torchons ne pourront être battus aux fenêtres des façades postérieures et principales. Ils devront être remis au service de nettoyage ou passés à l'aspirateur.

Article 6 - Ménage

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que broissage de tapis, literies, habits et meubles, cirage des chaussures etc...

Article 7 – Animaux

Dans l'immeuble, la présence de chiens, chats ou oiseaux, propriété de l'un des occupants, pourra être tolérée. Cette tolérance pourra être retirée par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

Si le propriétaire de l'animal cause de trouble ne se soumettait pas à la décision de l'assemblée générale, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix francs par jour de retard après signification de la décision de l'assemblée, et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société protectrice des animaux.

Article 8 – Emménagement et déménagement

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur si un dispositif de levage est installé à cette fin. Toutes les dégradations commises à la façade ou autres parties de l'immeuble en cours de déménagement seront à charge du propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le Président avec facture justificative. Dans le cas où l'importance du déménagement serait par trop minime, il serait autorisé de passer par la cage d'escalier pour autant que l'absolue nécessité s'en fasse sentir et sur présentation d'un permis signé par le Président. Dans ce cas, un examen préalable de la cage d'escalier et de l'entrée serait fait aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient été éventuellement commis.

Article 9 –

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux compteurs, cabine HT, chaufferie, sans être accompagnés par un membre du conseil d'administration. Ces locaux seront tenus constamment fermés à clef.

Article 10 – Les enfants

Il est interdit aux enfants de jouer dans les escaliers et le hall d'entrée et dans l'ascenseur.

SECTION 2 - MORALITE – TRANQUILLITE

Article 11 – Mode d'occupation

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **bon père de famille**.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas en aucun moment troublée par le fait de personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs domestiques, leurs locataires ou visiteurs.

Article 12 – Les baux – Transmission des obligations

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Si le propriétaire ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, près signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants. Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 13 –

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ou atténuant les parasites, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Article 14 –

La radio, musique et peut fonctionner suivant les règles de police mais il est recommandable de ne pas troubler ses voisins.

SECTION 3 - DESTINATION DES LOCAUX

Article 15 – Aspect

Les propriétaires veilleront à conserver à l'immeuble un aspect **d'habitation bourgeoise et de bon ton**, dans tous ses détails.

Article 16 –

Les appartements du rez-de-chaussée peuvent être utilisés à usage d'habitation, de magasin et de bureau, les appartements des étages sont à usage d'habitation. Toutefois ceux-ci pourront être effectués à l'exercice d'une profession libérale. Les médecins ne seront pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à condition de ne pas nuire à la tranquillité et à l'hygiène de l'immeuble, sauf autorisation spéciale de l'assemblée à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette clause devra être obligatoirement imposée dans tous les actes de vente ou de location à peine de dommages et intérêts.

Article 17 – Publicité

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes, murs extérieurs ni dans les escaliers, vestibules et passagers. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement. Cette interdiction ne vise pas le magasin du rez-de-chaussée.

A l'entrée, il sera permis d'établir une plaque du modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale.

Cette plaque pourra indiquer le nom et l'adresse de l'occupant les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

Article 18 – Produits dangereux

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, explosives, malodorantes, insalubres et incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

SECTION 4 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 19 – Litiges

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et Si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation,

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

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

Article 20 – Dossier d'interventions ultérieures pour les parties communes

Dans le cas de travaux dans les parties communes soumis à l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, la conservation de ce dossier d'intervention ultérieure sera assurée par le syndic qui sera chargée de donner connaissance à tout copropriétaire qui le souhaiterait.

Chaque copropriétaire ou occupant sera tenu de consulter ou de faire consulter par un spécialiste ce dossier d'intervention ultérieure préalablement à l'exécution de travaux dans ses parties privatives.

Toute personne intéressée pourra en obtenir une copie à ses frais. En cas de vente, ces frais sont supportés par l'acquéreur; en cas de location, par le locataire et ainsi de suite pour toute autre opération.

RESIDENCE

CENTRE ROGIER

Règlement d'ordre intérieur

Rue Rogier 77
5000 Namur

Mars 2010

Chapitre II . Règlement d'Ordre Intérieur .

Article 1. Emménagement et déménagement .

Les Copropriétaires sont priés d'avertir leur futur locataire des dispositions à prendre et notamment , un contact préliminaire avec le Syndic de l'immeuble , lequel leur communiquera les renseignements utiles .

Il en est notamment du nom à faire apparaître sur les plaquettes d'identification pour parlophone , ascenseur et boîte aux lettre .

Ces plaquettes sont obligatoires et doivent respecter un format déterminé par l'Assemblée Générale (si , pour une raison quelconque , vous placez , aux endroits prévus , une inscription sur papier ou carton , vous serez tenu , après placement des plaquettes correctes , de procéder au nettoyage du support de votre plaquette) .

Ces plaquettes seront portées en compte de l'intéressé , au prix coûtant .

Si , par suite de raison sociale , vous devez appliquer une plaquette à la porte de l'appartement que vous occupez , il y a également lieu de vous adresser à la gestion de l'immeuble , dans le but de respecter le format autorisé .

Pour l'aménagement ou le déménagement , par l'ascenseur ,il est recommandé de :

a)-Ne pas abuser de son utilisation , cette commodité étant au service de tous les occupants de l'immeuble .

b)-Protéger la cabine pour éviter toute détérioration de son revêtement intérieur .

Par l'ascenseur , on ne tolère que des colis de moyenne dimension et il est particulièrement recommandé de veiller à ne pas provoquer de surcharge (dans ce cas , les frais de dépannage vous seraient facturés) .

c)-Avoir la délicatesse de nettoyer la cabine de l'ascenseur , si , par mégarde , vous l'auriez salie .

Nous attirons cependant votre attention sur le fait que l'utilisation de l'ascenseur , dans les cas tant de déménagement que d'emménagement , doit être limitée au strict minimum , les déménageurs disposant actuellement de lifts qui permettent le transport du mobilier , par l'extérieur de l'immeuble .

Si votre déménageur provoquait un dégât quelconque , tant dans les parties communes que privatives , il y a lieu de lui en faire directement la remarque et de lui faire signer un constat (tout déménageur doit être assuré contre de tels risques) .

Dans la cas contraire , vous seriez seul à devoir en supporter les conséquences vis-à-vis de la communauté , pour les parties communes et vis-à-vis de votre bailleur , pour les parties privatives .

Ce serait pécher par négligence car les frais de l'assurance de votre déménageur sont inclus dans vos frais de déménagement .

Lors de chaque mouvement ,que ce soit emménagement ou déménagement , l'Assemblée Générale est en droit de réclamer une indemnité aux intéressés , pour couvrir les frais complémentaires inhérents à chaque mouvement de ce genre .

Actuellement , le montant unique de cette indemnité est fixé à 50,00 € .

Article 2 . Boîte aux lettres .

Chaque appartement dispose , dans le hall d'entrée , d'une boîte aux lettres .

En cas de perte de la clef , vous devrez prendre , personnellement les dispositions pour la remise en état de cette boîte – elle est strictement privative - .

Toutefois , malgré son caractère privatif , elle doit répondre à certaines normes imposées par la Communauté , du fait qu'elle est située dans un endroit communautaire .

C'est ainsi que la plaquette d'identification apposée sur cette boîte doit respecter un certain format et pour ce faire , vous devez **obligatoirement** , vous adresser à la gestion de l'immeuble qui prendra toute disposition voulue .

En attendant , vous êtes autorisé à apposer ,sur la plaquette d'identification du prédécesseur , une petite étiquette portant nom , dénomination ou raison sociale .

Les plaquettes vous seront portées en compte , au prix coûtant .

Article 3.- Sonnerie – Parlophone .

Chaque appartement peut entrer en communication avec le hall d'entrée de l'immeuble au moyen du parlophone situé près de la porte de votre appartement .

N'insistez pas trop longtemps sur la commande de l'ouvre-porte car vous risqueriez de provoquer des dégradations aux composants électriques , par échauffement ; si le visiteur n'a pas pu pénétrer dans le hall du rez-de-chaussée , il vous rappellera au parlophone .

Il est instamment demandé de replacer correctement le cornet du parlophone pour éviter toute perturbation dans le circuit .

La sonnerie de l'appartement peut être actionnée :

- a)-Soit par le bouton situé au panneau du parlophone , dans le hall d'entrée .
- b)-Soit par le bouton situé à la porte d'entrée de l'appartement .

Article 4.- Electricité .

L'installation électrique de l'immeuble est en 220 Volts monophasés ; certains appareils ménagers comme les cuisinières électriques peuvent nécessiter une puissance supérieure , voire même le triphasé , mais , dans ce cas , après accords de votre propriétaire , il vous appartiendra de contacter votre installateur pour effectuer un tel raccordement .

Généralement , il existe un circuit distinct pour l'alimentation des prises de courant et vous pouvez vous assurer , au coffret renfermant les fusibles de votre appartement , des divers circuits dont l'identification doit apparaître , dans le coffret .

En cas de court-circuit , il y a lieu de vérifier :

- a)-Les fusibles de l'appartement situés dans ce coffret dont question ci-dessus .

Si ces fusibles sont en bon état , il faut vérifier le disjoncteur du compteur situé sur le compteur dans le local électrique du rez-de chaussée(ces compteurs sont nettement identifiés , par appartement) .

- b)-Si vous n'obtenez aucun résultat , que le disjoncteur est bien positionné et que la coupure n'est pas générale , il y a lieu de contacter votre électricien ou l'électricien de l'immeuble dont les coordonnées figurent au tableau , dans la boîte de la gérance .

Remarque .

Dans nombre de situations , on trouve des fusibles automatiques et , pour rétablir le courant , il suffit de relever le cliquet situé sur le fusible même .

Conseils pratiques .

On constate souvent que , lors de nouvelles occupations d'appartements , beaucoup de personnes provoquent des courts-circuits , lesquels ont pour origine , le placement d'un luminaire sans couper le disjoncteur du compteur .

D'autre part , les luminaires sont souvent défectueux par le transport (par suite de dessèchement de l'isolant des fils , ce dernier se casse en les manipulant) .

Il est donc conseillé de ne placer que des appareils en bon état et il est intéressant de faire remplacer les fils d'un luminaire qui a une vingtaine d'années de vie - ces luminaires suspendus se trouvent toujours dans une atmosphère très chaude d'où le dessèchement de l'isolant .

Ne branchez pas la terre d'un appareil sur une conduite d'eau ou de chauffage , cette situation peut devenir dangereuse .

Aux prises , évitez de brancher plusieurs appareils - le poids des fiches pourrait entraîner une détérioration de la prise où les contacts ne seraient plus francs et seraient susceptibles de provoquer un échauffement suivi d'un court-circuit qui pourrait être à l'origine d'un début d'incendie possible .

Article 5 .- Raccordements « Télédistribution et PTT » .

Ces raccordements sont prévus mais vous devez en faire la demande personnellement et souscrire un contrat d'abonnement auprès des Organisme habilités .

Article 6.- Eclairage des communs et minuterie .

Le circuit d'éclairage des paliers d'ascenseur est équipé de plafonniers munis , chacun , d'un détecteur radar , de façon à n'actionner que le palier intéressé (il arrive que , suite , à la vitre située dans la porte de l'ascenseur ,le passage de ce dernier provoque l'action de ces radars et , dès lors , il n'y a pas lieu de s'inquiéter , cette action étant due à une sensibilisation trop grande du radar , mais ce phénomène n'est généralement que de courte durée) .

Quant à l'éclairage des caves et du porche d'entrée , il est actionné par une minuterie , dont celle des caves est manuelle alors que celle du porche d'entrée est automatique .

Il est à proscrire de bloquer les interrupteurs en cave , autrement que par le système normal auquel , seulement le personnel d'entretien peut avoir accès .

Toute opération de ce genre provoquerait un échauffement de la bobine et occasionnerait des détériorations dont le remplacement de la minuterie .

Article 7.- Plomberie et sanitaires .

L'immeuble ne comporte pas de compteurs individuels de sorte que votre consommation en eau est basée sur la quotité de copropriété de votre appartement .

Dans un esprit de solidarité toutefois , il vous est instamment demandé d'éviter tout gaspillage d'eau , laquelle est un bien très précieux et notamment , de faire appel à un service de plomberie pour corriger toute fuite aux robinets ou à la chasse de W-C .(dans le tableau situé au rez-de-chaussée , vous trouverez les coordonnées de ce service) .

Pour les évacuations d'eaux usées , nous attirons votre attention toute particulière sur des mesures impératives à observer , faute de quoi , on risque de graves désagréments , par obstruction de canalisation .

Dans cet ordre d'idées , il est interdit de jeter des objets non solubles dans les cuvettes de W-C ou des matières pouvant se solidifier .

Pour les graisse ou huiles de friture , il est recommandé de les déverser dans un récipient adéquat et de les évacuer par les services de la Ville (à cette intention , chaque début d'année , vous recevez une brochure reprenant les passages pour l'évacuation des déchets

ménagers , des P.M.C. et des cartons /papiers et les directives pour les objets encombrants ; cette brochure est très intéressante) .

Article 8.- Evacuation des déchets .

Les paliers , couloirs et réduits ne peuvent contenir aucun déchet , de quelque nature que ce soit .

Vous devez vous approvisionner en sacs spéciaux , auprès de l'Administration de la Ville ou dans certains magasins , pour y déposer soit les déchets ménagers , soit certains accessoires (toujours , à cette intention , lisez bien la brochure de la Ville dont question ci-dessus) .

Pour les déchets ménagers et principalement , en période de fortes chaleurs , il est recommandé de bien fermer les sacs afin d'éviter la propagation de mouches provenant de la fermentation de certains déchets de cuisine .

Ces sacs , une fois bien fermés , vous les placez personnellement à rue , la veille au soir du passage des Services de la Ville (voir la brochure de la Ville) .

Pour le cas des P.M.C. qui seront placés dans un sac spécial , vous devrez les garder dans l'appartement et les déposer , le jour de collecte des PMC , sur le trottoir de l'immeuble .

Article 9.- Ascenseur .

Soyez attentif aux conseils suivants :

- a)-Ne surchargez pas la cabine , l'utilisation maximale est mentionnée dans la cabine .
- b)-Ne bloquez jamais une porte d'ascenseur , par n'importe quel moyen , par simple mesure de respect envers les autres utilisateurs .
- c)-Si la cabine venait à s'immobiliser entre deux étages , ne vous affolez pas . Appuyer sur un autre bouton et si rien ne bouge , appuyer sur le bouton « ALARME » , ce qui aura pour effet de prévenir le personnel habilité . Il n'y a aucun risque d'asphyxie , la cabine étant bien aérée .
- d)-En cas d'incendie , il est strictement interdit d'utiliser l'ascenseur et même s'il s'agit d'un début d'incendie , voire même très localisé .

Attendez et on vous prévient lorsque vous pourrez à nouveau l'utiliser .

e)-L'ascenseur est équipé d'un système « SERVITEL » qui vous permet , dans ces cas d'être en contact directement avec le Service central ascenseur , lequel vous communiquera toute information nécessaire .

Pour ce faire , vous disposez , sur le panneau de droite de la cabine , d'une plaque possédant , dans sa partie inférieure , un poussoir carré muni d'une cloche ; il vous suffit d'appuyer sur ce poussoir pour être en communication avec le service central de l'ascenseur qui vous contactera et vous donnera toute les instructions nécessaires .

Article 10.- Chauffage .

L'immeuble dispose d'une centrale thermique , uniquement pour le chauffage , pour les besoins des appartements , mis à part le complexe commercial qui dispose de ses propres installations .

Des compteurs de chaleur sont installés sur chaque radiateur et leur relevé a lieu , une fois par année , généralement dans le courant du mois de mars , pour établir la facturation de chaque appartement , en fonction directe de sa consommation .

Toutefois , une part minimale du chauffage des communs et des déperditions sera également attribuée à chaque appartement , en fonction directe des quotités de copropriété .

La majorité des appartements est équipée par des vannes thermostatiques et toujours le thermostat d'ambiance initial situé dans le living .

La vie en communauté recommande à ce que , en cas d'absence prolongée , vous preniez vos dispositions pour que les températures , dans votre appartement , soient d'au moins 14 °C .

Cette mesure est prise dans le but d'éviter un rayonnement trop important par les murs du voisin vers l'appartement inoccupé .

Remarque .

Les vannes thermostatiques sont conçues pour vous procurer environ 21 °C dans l'appartement lorsqu'elles sont positionnées sur « 3 » et 23 °C sur la position « 4 » .

A ces températures , la vanne se ferme automatiquement .

Article 12 . – Eau chaude sanitaire .

La production d'eau chaude sanitaire est propre à l'appartement , par boilers dont un se situe dans la cuisine et l'autre dans la salle de bain .

En cas de défectuosité , vous devez vous adresser directement à votre propriétaire lequel vous communiquera les directives nécessaires éventuellement .

Article 13. – Parties communes et parties privatives

Parties privatives .

Les parties privatives sont les différents appartements ou tout autre local à usage individuel . Elles constituent la plus grande partie de l'immeuble et doivent être déterminées ; elles ne se présument pas car il faut un titre de propriété pour en déterminer les limites et elles sont constituées par des locaux à usage exclusif d'un copropriétaire .

Tout ce qui recouvre les murs , les plafonds et les planchers à l'intérieur de l'appartement fait partie du privatif ; les portes intérieures de l'appartement , les cloisons intérieures ainsi que les portes d'accès de l'appartement .

Les parties privatives ne sont pas nécessairement d'un seul tenant (les caves , les mansardes , boîte aux lettres sont privatives et situées loin de l'appartement) .

Parties communes .

Tout ce qui n'es pas réputé parties privatives .

Article 14. – Occupation en général .

Dans le but de sauvegarder la tranquillité de la Résidence , les Occupants sont instamment priés de respecter les règles ci-après :

Bruits .

Le Règlement de Police est précis quant au tapage nocturne commis entre 22.00 et 07,00 Hrs du matin .

En cas d'infraction , les plaignants voudront bien s'adresser à la Police de la Ville en premier recours et le signaler au gérant de l'immeuble , dès que possible .

Néanmoins , pour une parfaite quiétude , il serait souhaitable que les bruits , même les plus fortuits , n'entrent pas dans les parties privatives de l'immeuble et que les bruits produits dans les appartements ne se propagent pas jusqu'aux appartements voisins .

Il appartient donc à chacun , de limiter les bruits à un niveau acceptable et à recevoir aimablement , toute remarque pondérée d'un voisin .

Il faut , avant tout penser à ne pas provoquer de bruits gênants :

- En radio , TV ou musique quelconque .
- En bruits d'eau (pas de bain après une heure raisonnable de repos)
- En bruits de portes (ascenseur , appartement , ...)
- En bruits de pas (talons , démarches lourdes , prendre son appartement pour promenoir)
- En bruits d'outillage (foreuse , aspirateur , machines diverses qui n'ont pas à fonctionner le soir) .
- En rires , cris et conversations bruyantes .

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

Si une petite fête s'organise , même à l'improviste , il suffit souvent d'en informer les voisins immédiats , pour éviter toute réclamation .

Animaux .

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

Cette autorisation est toujours accordée à titre précaire et si l'un des animaux devenait une source de nuisance pour les autres Occupants , par bruits , odeurs ou autrement , l'Assemblée Générale pourrait ordonner , à la simple majorité des voix , de retirer la tolérance pour l'animal en cause .

Si le propriétaire de l'animal en cause ne se soumettait pas à l'ordonnance de l'Assemblée Générale , des sanctions financières pourraient être appliquées , voire même la requête à la Société protectrice des animaux dans le but de faire enlever l'animal en cause .

Cette mesure est évidemment extrême mais il faut bien se rendre compte que certains animaux sont de nature à troubler la quiétude des Occupants .

D'autre part , si un petit accident de parcours devait se produire avec un animal , dans les endroits communautaires , il est instamment demandé au propriétaire de l'animal , de nettoyer l'endroit souillé .

De même , lorsque le temps est à la pluie , il suffira de lui essuyer le pattes pour éviter certains désagréments , principalement lorsque le nettoyage vient d'être terminé .

Chacun vous saura gré de cette délicatesse .

Produits corrosifs et graisses de cuisine .

En aucun cas , ces produits ne peuvent être évacués par les descentes d'eaux usées – par graisses de cuisine , nous entendons principalement les graisses de friteuse - .

Ces graisses , en effet , ont la vilaine habitude de se figer rapidement lorsqu'elles entrent en contact avec des parois , soit humides , soit froides et très vite , forment un bloc compact qui va provoquer l'obstruction des canalisations dont vous serez une des premières victimes .

Il faut également éviter des les évacuer par les canalisations des WC,s pour les mêmes raisons

Beaucoup d'autres graisses de cuisson peuvent être enlevées par papier absorbant .

Paliers , couloir et dégagements .

Ils doivent rester nets et exempts de tout encombrement .

Article 15. – Intervention rapide .

Les Occupants sont seuls responsables des dégâts qu'ils occasionnent aux autres appartements et il est donc fortement conseillé de déposer une clef à une personne de votre choix en ayant pris soin de communiquer , au Gérant ou au Personnel d'entretien , les coordonnées complètes de la personne qui détient un jeu de vos clefs .

Cette précaution , principalement dans le cas où une fuite d'eau , au niveau de votre appartement , occasionneraient des dégâts aux appartements situés en-dessous .

Article 16. – Sécurité .

La porte située au rez-de-chaussée et donnant accès au hall doit rester constamment fermée .

La trouver ouverte n'est pas une justification pour ne pas la refermer car cela prouve seulement que l'utilisateur précédent n'a pas le droit à la confiance des autres .

Une exception cependant – lorsque le Personnel d'entretien procède au nettoyage du hall , cette porte pourrait être bloquée en position ouverte mais , dans ces circonstances , le Personnel d'entretien se trouve sur place ou dans les environs immédiats .

De votre appartement , n'actionnez l'ouvre-porte qu'après vous être assuré de l'identité du visiteur et , en cas de doute , vous vous abstenez d'effectuer cette manoeuvre .

Si l'intéressé doit vraiment vous rendre visite , il insistera et se fera nettement connaître .

Il est inutile de dire et d'insister sur le fait qu'il ne faut pas ouvrir à des colporteurs ou autres .

Article 17.- Assurances .

La Résidence est couverte par une assurance incendie « Multirisques » pour les dégâts occasionnés à l'immeuble , aux vitrages extérieurs ainsi que ceux occasionnés par des débordements d'eau ou infiltrations dues à une rupture de canalisation .

En tant que locataire , vous devez vous assurer auprès d'une Compagnie de votre choix pour les dégâts les risques locatifs et fournir à votre propriétaire une attestation de cette Compagnie suivant laquelle , elle déclare bien que vous êtes assurés pour les risques locatifs .

Article 18.- Quelques conseils en cas d'incendie .

La première et impérative règle est de ne pas vous affoler .

Où que l'incendie soit déclaré , évitez de créer des appels d'air par l'ouverture inconsidéré des portes et si vous devez le faire , refermez-les dès que vous le pourrez .

En aucun cas , n'utilisez l'ascenseur .

Si le feu est déclaré , les pompiers ne tarderont pas à intervenir et viendront vous dégager .

Si le feu se déclare chez vous :

a)-Suite à un court-circuit , coupez toutes les alimentations du courant au coffret de divisionnaires qui se situe dans l'appartement (repérez bien ce coffret avant tout incident) .

b)-Suite à une friteuse surchauffée , n'employez surtout pas de l'eau , ce qui activerait le feu en provoquant des projections de graisses enflammées .

Jetez sur la friteuse , du sel ou du bicarbonate de soude ou mieux , recouvrez la directement au moyen d'une couverture pour étouffer le feu .

Article 19.- Administration de la Résidence .

En fait , existent trois organes d'administration de l'immeuble .

L'Assemblée Générale des copropriétaires qui regroupe tous les propriétaires de l'immeuble et qui , de par la loi , est souveraine maîtresse pour tout ce qui touche la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes .

Elle se réunit une fois par année , en séance ordinaire et éventuellement , en séance extraordinaire suivant les impératifs .

Le Conseil de gérance lequel assiste le syndic de l'immeuble pour l'application des mesures prises par l'Assemblée Générale et est nommé par elle , pour un mandat de un an .

Le Syndic de l'immeuble nommé par l'Assemblée Générale , chargé de la marche quotidienne de l'immeuble .

C'est un mandataire de l'Assemblée Générale et ses attributions se limitent aux choses communes .

Article 20.-Les charges communes .

Les Règlements prévoient que les propriétaires d'un immeuble à appartements multiples doivent contribuer aux charges de la copropriété , en proportion de la valeur de leur appartement .

Ces charges communes sont constituées notamment par les frais d'entretien , de réparation et de réfection et réparties entre propriétaires et locataires .

Ces charges communes sont réclamées aux propriétaires qui sont tenus de les payer , même dans le cas où l'appartement n'est pas loué .

Le propriétaire a toujours recours vers le locataire défaillant alors que la Communauté n'a d'autre recours , en principe , que de citer le défaillant devant le Juge de Paix .

Il est toutefois prévu qu'en cas de non paiement , le loyer de l'appartement donné en location peut être versé directement à la Copropriété

Les frais de charges communes peuvent être classées comme suit :

- a)-Les frais d'entretien et de conservation de la chose commune , ceux de son administration , d'achat de fournitures (combustible , eau , électricité , etc)
- b)-Les dépenses occasionnées par la remise en état de la chose commune suite à usure , dégradation ou destruction (remplacement) .
- c)-Les primes de l'assurance couvrant la chose commune et le personnel affecté au service d'entretien de l'immeuble .
- d)-Les impôts sur la chose commune et sur les salaires du personne ainsi que les charges sociales .

Cette énumération n'est évidemment qu'indicative .

Ces charges sont établies trimestriellement et doivent reconstituer le Fonds de roulement dont la constitution remonte à l'origine de la Copropriété , par les propriétaires de chaque appartement .

Article 21 . – Vœux du Conseil de gérance .

Nous souhaitons créer un esprit tel que chacun pense aux autres Occupants de l'immeuble .

Nous avons eu la franchise d'expliquer ce qui devait aller de soi , en désirant que vous en profitiez directement .

Nous avons confiance en votre aimable compréhension pour atténuer les inconvénients de la cohabitation et nous vous en remercions .

Si quelques problèmes imprévus venaient à surgir , n'hésitez pas à nous interroger ; nous souhaitons vous rendre pleinement agréable , votre séjour dans la Résidence .

*_*_*_*_*_*