



10/02/2015

ACP Résidence FEYDER

Adaptation du règlement de copropriété



STATUTS

Adaptation Règlement de copropriété

ACP "Résidence FEYDER"

Siège social :

Rue de la Longue Haie numéro 6

1000 BRUXELLES

N° d'entreprise : 0817.650.414

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.9
- Copropriété forcée et personnalité juridique P.9
- Statut réel – Transcription p.9
- Division juridique de l'immeuble d'après les plans. P.10
- Répartition des quotes-parts p.13

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Exposé général p.19
- Définition et portée du règlement de copropriété P.19

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

- Article 1 : Division de l'immeuble p.20
- Section I : Parties communes**
- Article 2 : Composition des parties communes p.20
- Article 3 : Situation juridique des parties communes p.21
- Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes p.21
- Section I : Parties privatives**
- Article 5 : Description des parties privatives p.22
- Article 6 : Jouissance des parties privatives p.22
- Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation p.23
- Article 8 : Ouverture dans le mitoyen et les murs de refend p.23
- Article 9 : Aspect et harmonie de l'immeuble p.23
- Article 10 : Persienne – Téléphonie – Télédistribution – Antenne p.23
- Article 11 : Destination des locaux p.24
- Article 12 : La cour p.24

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Section I : Répartition des charges

| | |
|---|------|
| Article 13 : Principe du caractère forfaitaire | p.25 |
| Article 14 : Détermination des charges communes | p.25 |
| Article 15 : Consommations individuelles | p.26 |
| Article 16 : Chauffage central – Eau chaude | p.26 |
| Article 17 : Modification de la répartition des charges | p.26 |
| Article 18 : Augmentation des charges | p.26 |
| Article 19 : Impôts | p.26 |
| Article 20 : Responsabilité du fait du bâtiment | p.27 |
| Article 21 : Recettes | p.27 |

Section II : Entretien et réparations

| | |
|---|------|
| Article 22 : Généralités | p.28 |
| Article 23 : Catégories de travaux | p.28 |
| Article 24 : Réparations urgentes | p.28 |
| Article 25 : Réparations ou travaux non urgents | p.29 |
| Article 26 : Droit d'initiative des copropriétaires | p.29 |
| Article 27 : Servitude relatives aux travaux | p.30 |

Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement

| | |
|--|------|
| Article 28 : Relevé de compte – Provisions | p.31 |
| Article 29 : Indivision | p.31 |
| Article 30 : Fonds de roulement | p.31 |
| Article 31 : Fonds de réserve | p.31 |

CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section I : Association des copropriétaires

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

Section II : L'assemblée générale des copropriétaires

| | |
|---|------|
| Article 39 : Pouvoir et composition | p.37 |
| Article 40 : Les assemblées | p.37 |
| Article 41 : Procurations | p.38 |
| Article 42 : Convocations | p.39 |
| Article 43 : L'ordre du jour | p.40 |
| Article 44 : Double quorum | p.40 |
| Article 45 : La présidence – Le bureau | p.41 |
| Article 46 : Feuille ou lits des présences | p.41 |
| Article 47 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité | p.41 |
| Article 48 : Délibération écrite | p.43 |
| Article 49 : Considérations pratiques | p.43 |
| Article 50 : Procès-verbaux – Registre des décisions | p.43 |
| Article 50 : Opposabilité | p.44 |

| | |
|--|------|
| Section III : Le commissaire aux comptes | |
| Article 52 : Le commissaire aux comptes | p.45 |
| Section IV : Le conseil de copropriété | |
| Article 53 : Création | p.46 |
| Article 54 : Délibération | p.46 |
| Article 55 : Mission | p.46 |
| Section V : Le syndic | |
| Article 56 : Nomination, durée et pouvoir du syndic | p.48 |
| Article 57 : Contrat – Publicité | p.48 |
| Article 58 : Rémunération | p.49 |
| Article 59 : Attributions légales du syndic | p.49 |
| Article 60 : Missions usuelles du syndic | p.50 |
| Article 61 : Les comptes de gestion | p.51 |
| Article 62 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire | p.51 |
| Article 63 : Responsabilité du syndic | p.52 |
| Article 64 : Démission – Fin de mission | p.52 |
| Article 65 : Syndic bénévole | p.52 |
| | |
| <u>CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION</u> | |
| GENERALITES | |
| Article 66 : Principes | p.53 |
| Article 67 : Exemple | p.53 |
| Article 68 : Surprime | p.54 |
| Article 69 : Encaissement des indemnités | p.54 |
| Article 70 : Destruction partielle ou totale | p.54 |
| Article 71 : Assurance complémentaire | p.55 |
| Article 72 : Assurances responsabilité | p.55 |
| | |
| <u>CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT</u> | |
| Article 73 : Mutation d'un lot | p.56 |
| | |
| <u>CHAPITRE V – DISPOSITION GENERALE</u> | |
| Article 74 : Renvoi au Code civil | p.57 |

STATUTS **ACP « Résidence FEYDER»**

Siège :

Rue de la Longue Haie, 6
1000 BRUXELLES
N° d'entreprise : 0817.650.414

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **13 novembre 2000** de Maître **Stephan BORREMANS**, notaire à Schaerbeek, transcrits au 1er bureau des hypothèques de Bruxelles, le **24 novembre 2000**, volume 8709, numéro 1, 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 la **Société LAMY BLEGIUM**, en sa qualité de Syndic de la Résidence «**Feyder** », 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 Feyder**», dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, rue de la longue haie, 6.

Qu'il est précisé à l'acte du 13 novembre 2000

Ont comparu

1. La société anonyme "INMOSOUST", constituée par acte reçu par Maître Micheline Bellefontaine-Struyf, notaire à Bruxelles, et Maître Guy-Laurent van der Beek, notaire à Schaerbeek, le dix-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-douze, publié aux annexes du Moniteur Belge, le sept juillet suivant, sous le numéro 920707-279, dont le siège social est établi à Bruxelles, avenue Maurice, 8, inscrite au registre du commerce de Bruxelles, sous le numéro 560.591.

Ici représentée par son administrateur-délégué, conformément à l'article 19 des statuts, Monsieur **Albert Szyper**, administrateur de sociétés, demeurant à Uccle, Bosveldweg, 37.

2. La **SOCIETE DE DEVELOPPEMENT POUR LA REGION DE BRUXELLES - CAPITALE**", organisme de droit public, dont le siège est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue Gabrielle Petit, 6, dont les statuts modifiés ont été approuvés par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le seize décembre mil neuf cent nonante-neuf, publié au Moniteur Belge du cinq février deux mille sous le numéro 2000-327.

Ici représentée par Madame Mireille **Françq**, directrice générale, demeurant à Jette, avenue Paul de Merten, 61.

Que les comparants ont exposé :

1. La comparante sub. 2 est propriétaire des biens suivants:

Ville de Bruxelles- septième division:

1° une parcelle de terrain à bâtir sise rue de la Longue Haie numéro 6, contenant une superficie selon titre et d'après extrait cadastral récent de deux ares dix centiares, cadastrée ou l'ayant été section G numéro 32/M.

2° une parcelle de terrain à bâtir sise rue du Président 71, à l'angle de la rue de la Longue Haie, contenant une superficie selon titre et d'après extrait cadastral récent de un are nonante centiares, cadastrée ou l'ayant été section G numéro 33/D.

2. La comparante sub. 1 ayant l'intention de construire un complexe immobilier sur les parcelles prédécrites, la comparante sub. 2 a renoncé au profit de la comparante sub. 1 au droit d'accession lui revenant en vertu des articles 546 et 551 et suivants du code civil sur les constructions, plantations et ouvrages que la comparante sub. 1 a l'intention de faire établir sur les dites parcelles et l'a autorisée à construire ledit complexe immobilier, en vertu d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt-huit février deux mille transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt et un mars suivant, volume 8543 numéro 8.

3. L'immeuble, qui sera dénommé "**RESIDENCE FEYDER**", comprendra **trente-cinq appartements** et **onze emplacements** pour, chacun des appartements et emplacements devant constituer une propriété distincte avec, comme accessoire, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces voiture diverses propriétés.

L'immeuble sera donc placé **sous le régime de la copropriété**, conformément à l'article 577bis du code civil (actuellement les articles 577-2 à 577-14 du code civil).

L'aliénation d'un appartement ou d'un emplacement de parking comportera nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.

PLANS

Une copie du permis d'urbanisme relatif à la construction de l'immeuble, accordé par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles, le **vingt et un octobre mil neuf cent nonante-neuf**, restera annexé au présent acte.

Les plans de l'immeuble, dressés par le bureau d'architecture **Karel Lowette**, dont le siège social est établi à Molenbeek-Saint-Jean, rue E. Van Cauwenbergh, 56, resteront ci-annexés, après avoir été signés "ne varietur" par les comparantes et le notaire soussigné.

Il existe trois catégories de parties communes.

- les parties communes générales, concernant l'ensemble de l'immeuble,
- les parties communes particulières, concernant exclusivement l'ascenseur,
- les parties communes spéciales, concernant exclusivement l'intérieur de l'immeuble, à l'exclusion de l'ascenseur.

Les parties communes spéciales et particulières ne sont considérées comme telles qu'afin de répartir les charges et recettes y relatives.

SERVITUDES

La construction de l'immeuble sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composeront l'immeuble, qui eut constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre,
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires,
- des gaines techniques,
- du passage de canalisations et conduits de toutes natures,
- de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les divers lots privatifs ou entre ceux-ci et les parties communes.

Afin de permettre l'accès par le syndic ou par un représentant des sociétés concessionnaires ou de la commune, aux locaux contenant les compteurs d'électricité, d'eau et de gaz, une servitude de passage est constituée sur l'emplacement de parking numéro "9"

En conséquence, le propriétaire de cet emplacement devra toujours veiller à laisser le passage libre et ne pourra y entreposer aucun objet susceptible d'entraver l'accès.

Les égouts de l'immeuble, ainsi que les aéras et ventilations, devront subsister à titre de servitude perpétuelle et gratuite, au profit et à la charge de chacune des parties de l'immeuble, tels qu'ils seront établis par la comparante sub. 1.

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 «FEYDER».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **13 novembre 2000** de Maître **Stephan BORREMANS**, notaire à Schaerbeek, transcrit à Bruxelles, le 24 novembre 2000, la Résidence «Feyder» 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 «Feyder» a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit le **24 novembre 2000** conformément à la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Que suite à la transcription à la conservation des hypothèques à Bruxelles en date du 24 novembre 2000, 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

Il résulte des plans que le complexe comportera :

AU SOUS-SOL :

A. Des parties privatives :

- onze emplacements pour voitures, numérotés de 1 à 11,

B. Des parties communes générales : un local avec les compteurs d'électricité, un local avec les compteurs d'eau et de gaz, un local pour l'entretien, la rampe d'accès au parking, la zone de circulation donnant accès aux emplacements, un escalier avec sa cage,

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage,

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

A. Des parties privatives :

- partie d'un duplex dénommé "D.1.", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, un water-closet, un escalier avec sa cage;

- partie d'un duplex dénommé "D.2.", comprenant: une porte et un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un escalier avec sa cage;

- partie d'un duplex dénommé "D.3.", comprenant : une porte d'entrée donnant accès direct dans la rue du Président et un hall d'entrée, un escalier avec sa cage, une chambre, une salle de bains avec water-closet;

- partie d'un duplex dénommé "D.4.", comprenant : une porte d'entrée donnant accès direct dans la rue du Président et un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un escalier avec sa cage, la jouissance exclusive de la cour jouxtant le duplex;

- partie d'un duplex dénommé "D.5", comprenant : une porte d'entrée donnant accès direct dans la rue du Président et un hall d'entrée, deux chambres, une salle de bains, un water-closet, un escalier, la jouissance exclusive de la cour jouxtant le duplex;

B. Des parties communes générales: les deux cours jouxtant les duplex "D.4." et "D.5".

C. Des parties communes spéciales : une porte et un sas d'entrée principale, un couloir menant à l'ascenseur et aux escaliers, un escalier avec sa cage, une porte d'entrée secondaire et un couloir menant à l'escalier de secours, un escalier de secours avec sa cage, un local à vélos, un local à poussettes, un local à poubelles, la rampe d'accès au parking,

D. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU PREMIER ETAGE :

A. Des parties privatives :

- un appartement dénommé "A.1", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet,

- partie du duplex "D.1", comprenant: une salle de séjour avec cuisine ouverte;

- partie du duplex "D.2", comprenant: une salle de séjour avec cuisine ouverte;

- partie du duplex "D.3", comprenant: une salle de séjour avec cuisine ouverte;

- partie du duplex "D.4", comprenant: une salle de séjour avec cuisine ouverte;

- partie du duplex "D.5", comprenant: une salle de séjour avec cuisine ouverte;

- un studio dénommé "S.1", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec water-closet

B. Des parties communes spéciales : un palier, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage,

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU DEUXIEME ETAGE

A. Des parties privatives.

- un appartement dénommé "A.2", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.3", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.4", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, un water-closet, une chambre à coucher, une salle de bains,

- un appartement dénommé "A.5", comprenant: une porte et un hall d'entrée, deux chambres, un water-closet, une salle de bains, une salle de séjour avec cuisine ouverte

B. Des parties communes spéciales: un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage,

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU TROISIEME ETAGE :

A. Des parties privatives :

- un appartement dénommé "A.6", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.7", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.8", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, un water-closet, une chambre à coucher, une salle de bains,

- un appartement dénommé "A.9", comprenant: une porte et un hall d'entrée, deux chambres, un water-closet, une salle de bains, une salle de séjour avec cuisine ouverte,

B. Des parties communes spéciales : un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours.

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU QUATRIEME ETAGE :

A. Des parties privatives:

- un appartement dénommé "A.10", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour, avec une cuisine ouverte, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.11", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.12", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, un water-closet, une chambre à coucher, une salle de bains,

- un appartement dénommé "A.13", comprenant: une porte et un hall d'entrée, deux chambres, un water-closet, une salle de bains, une salle de séjour avec cuisine ouverte,

B. Des parties communes spéciales : un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage.

C. De parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU CINQUIEME ETAGE :**A. Des parties privatives :**

- un appartement dénommé "A.14", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres A coucher, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.15", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.16", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, un water-closet, une chambre â coucher, une salle de bains,
- un appartement dénommé "A.17", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, une chambre, une salle de bains avec water-closet,

B. Des parties communes spéciales : un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage.

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU SIXIEME ETAGE :**A. Des parties privatives :**

- un appartement dénommé "A.18", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres A coucher, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.19", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.20", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de douche, une salle de bains, un water-closet,

B. Des parties communes spéciales : un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage,

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU SEPTIEME ETAGE:**A. Des parties privatives :**

- un appartement dénommé "A.21", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres A coucher, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.22", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.23", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de douche, une salle de bains, un water-closet,

B. Des parties communes spéciales : un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage,

C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU HUITIEME ETAGE:**A. Des parties privatives:**

- un appartement dénommé "A.24", comprenant : une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec une cuisine ouverte, deux chambres A coucher, une salle de bains, un water-closet,

- un appartement dénommé "A.25", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de bains, un water-closet,
- un appartement dénommé "A.26", comprenant: une porte d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle de douche, une salle de bains, un water-closet,
- B. Des parties communes spéciales : un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage,
- C. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

AU NEUVIEME ETAGE:

- A. Des parties privatives:
 - un appartement dénommé "A.27", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, une salle de séjour avec cuisine ouverte et terrasse, un water-closet,
 - un appartement dénommé "A.28", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une salle de séjour avec cuisine ouverte et terrasse, une chambre, une salle de bains, un water-closet,
 - un appartement dénommé "A.29", comprenant: une porte et un hall d'entrée, une chambre, une salle de bains, une salle de séjour avec cuisine ouverte et terrasse, un water-closet
- B. Des parties communes générales: un local contenant la chaudière,
- C. Des parties communes spéciales: un couloir, un escalier avec sa cage, un escalier de secours avec sa cage,
- D. Des parties communes particulières: un ascenseur avec sa cage.

DIVISION ET QUOTES-PARTS

L'immeuble est divisé comme suit :

1. **les emplacements pour voiture** comprennent chacun :
 - a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - vingt-neuf/dixmillièmes (29/10.000) des parties communes générales,
 - deux/millièmes (2/1000) des parties communes spéciales,
 - deux/millièmes (2/1000) des parties communes particulières
2. le duplex dénommé "D.1", comprend :
 - a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent vingt-cinq dixmillièmes (225/10.000) des parties communes générales,
 - vingt-cinq/millièmes (25/1000) des parties communes spéciales,
3. le duplex dénommé "D.2", comprend :
 - a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent quatre-vingt-neuf/dixmillièmes (289/10.000) des parties communes générales,
 - trente-deux/millièmes (32/1000) des parties communes spéciales,
4. le duplex dénommé "D3", comprend :
 - a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée.
 - deux cent et sept/dixmillièmes (207/10.000) des parties communes générales,

5. le duplex dénommé "D.4", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent soixante-quatre/dixmillièmes (364/10.000) des parties communes générales,
6. le duplex dénommé "D.5", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent septante/dixmillièmes (370/10.000) des parties communes générales
7. le studio dénommé "S.1" comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - cent cinquante-six/dixmillièmes (156/10.000) des parties communes générales,
 - dix-huit/millièmes (18/1.000) des parties communes spéciales,
 - sept/millièmes (7/1000) des parties communes particulières,
8. l'appartement dénommé "A.1", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent quatre-vingt-huit/dixmillièmes (288/10.000) des parties communes générales,
 - trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
 - douze/millièmes (12/1.000) des parties communes particulières,
9. l'appartement dénommé "A.2", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
 - trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
 - seize/millièmes (16/1000) des parties communes particulières,
10. l'appartement dénommé "A3", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
 - trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
 - dix-huit/millièmes (18/1.000) des parties communes particulières,
11. l'appartement dénommé "A.4", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - deux cent trente-cinq/dixmillièmes (235/10.000) des parties communes générales,
 - vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes spéciales,
 - quatorze/millièmes (14/1.000) des parties communes particulières,
12. l'appartement dénommé "A.5", comprend :
- a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
 - b) en copropriété et indivision forcée :
 - trois cent vingt/dixmillièmes (320/10.000) des parties communes générales,
 - trente-six/millièmes (36/1.000) des parties communes spéciales,
 - dix-neuf/millièmes (19/1.000) des parties communes particulières,

13. l'appartement dénommé "A.6", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-deux/millièmes (22/1.000) des parties communes particulières

14. l'appartement dénommé "A.7", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-quatre/millièmes (24/1.000) des parties communes particulières,

15. l'appartement dénommé "A.8", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent trente-cinq/dixmillièmes (235/10.000) des parties communes générales,
- vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes spéciales,
- dix-neuf/millièmes (19/1.000) des parties communes particulières,

16. l'appartement dénommé "A.9", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt/dixmillièmes (320/10.000) des parties communes générales,
- trente-six/millièmes (36/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes particulières,

17. l'appartement dénommé "A.10", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-sept/millièmes (27/1.000) des parties communes particulières,

18. l'appartement dénommé "A.11" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes particulières,

19. l'appartement dénommé "A.12" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent trente-cinq/dixmillièmes (235/10.000) des parties communes générales
- vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-quatre/millièmes (24/1.000) des parties communes particulières,

20. l'appartement dénommé "A.13", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt/dixmillièmes (320/10.000) des parties communes générales,
- trente-six/millièmes (36/1.000) des parties communes spéciales,
- trente-deux/millièmes (32/1.000) des parties communes particulières

21. l'appartement dénommé "A.14", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes particulières,

22. l'appartement dénommé "A.15", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
- trente-six/millièmes (36/1.000) des parties communes particulières,

23. l'appartement dénommé "A.16" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent trente-cinq/dixmillièmes (235/10.000) des parties communes générales,
- vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-neuf/millièmes (29/1.000) des parties communes particulières,

24. l'appartement dénommé "A.17", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent vingt-huit/dixmillièmes (228/10.000) des parties communes générales,
- vingt-six/millièmes (26/1.000) des parties communes spéciales,
- vingt-huit/millièmes (28/1.000) des parties communes particulières,

25. l'appartement dénommé "A.18", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente/ millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- trente-huit/millièmes (38/1.000) des parties communes particulières

26. l'appartement dénommé "A.19", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée

- deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
- quarante-deux/millièmes (42/1.000) des parties communes particulières,

27. l'appartement dénommé "A.20", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-deux/dixmillièmes (322/10.000) des parties communes générales,
- trente-sept/millièmes (37/1.000) des parties communes spéciales,
- quarante-six/millièmes (46/1.000) des parties communes particulières,

28. l'appartement dénommé "A.21", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- quarante-quatre/millièmes (44/1.000) des parties communes particulières

29. l'appartement dénommé "A.22", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
- quarante-sept/millièmes (47/1.000) des parties communes particulières,

30. l'appartement dénommé "A.23", comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-deux/dixmillièmes (322/10.000) des parties communes générales,
- trente-sept/millièmes (37/1.000) des parties communes spéciales,
- cinquante et un millièmes (51/1.000) des parties communes particulières

31. l'appartement dénommé "A.24" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-neuf/dixmillièmes (269/10.000) des parties communes générales,
- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,
- quarante-huit/millièmes (48/1.000) des parties communes particulières

32. l'appartement dénommé "A.25" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété-et indivision forcée :

- deux cent nonante-neuf/dixmillièmes (299/10.000) des parties communes générales,
- trente-trois/millièmes (33/1.000) des parties communes spéciales,
- cinquante-trois/millièmes (53/1.000) des parties communes particulières

33. l'appartement dénommé "A.26" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- trois cent vingt-deux/dixmillièmes (322/10.000) des parties communes générales,
- trente-sept/millièmes (37/1.000) des parties communes spéciales,
- cinquante-huit/millièmes (58/1.000) des parties communes particulières

34. l'appartement dénommé "A.27" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent cinquante/dixmillièmes (250/10.000) des parties communes générales,
- vingt-huit/millièmes (28/1.000) des parties communes spéciales,
- quarante-six/millièmes (46/1.000) des parties communes particulières,

35. l'appartement dénommé "A.28" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- deux cent soixante-quatre/dixmillièmes (264/10.000) des parties communes générales,

- trente/millièmes (30/1.000) des parties communes spéciales,

- cinquante-deux/millièmes (52/1.000) des parties communes particulières

36. l'appartement dénommé "A.29" comprend :

a) en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

b) en copropriété et indivision forcée :

- cent nonante-huit/dixmillièmes (198/10.000) des parties communes générales,

- vingt-deux/millièmes (224/1.000) des parties communes spéciales,

- trente-sept/millièmes (37/1.000) des parties communes particulières

Les propriétaires des duplex "D.4" et "D.5" sont titulaires d'un droit de jouissance exclusive de la cour située à l'arrière de leurs appartements respectifs, à charge de l'entretenir, conformément au plan ci-annexé et aux dispositions du règlement de copropriété dont question ci-après.

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 **emplacements voiture**, 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 24 du présent règlement), les règles relatives au mode de convocation de l'assemblée générale (voir l'article 35), au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale (voir les articles 32 à 44), 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 49 à 58), les compétences du commissaire aux comptes (voir article 45), 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 33).

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 propriétaires chacun pour une fraction.

Ces parties privatives comprennent les **appartements** et **emplacements voiture**.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées « **Eléments privatifs** ».

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

Cette valeur est acceptée par tous comme définit 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 ».

Il existe trois catégories de parties communes.

- les parties communes générales, concernant l'ensemble de l'immeuble,
- les parties communes particulières, concernant exclusivement l'ascenseur,
- les parties communes spéciales, concernant exclusivement l'intérieur de l'immeuble, à l'exclusion de l'ascenseur.

Constituent des parties communes générales de l'immeuble: le terrain, les trottoirs, les fondations, l'armature bétonnée de l'édifice, les hourdis, les murs de façade, de refend et de clôture, le revêtement et la décoration des façades, la toiture, les gaines et têtes de cheminées, les conduits de fumée, les aéras et chambres de visite, les mécanismes de ventilation, les gitages, le revêtement, les gouttières et descentes d'eau pluviale, les canalisations et conduits d'eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision et télédistribution,

à l'exclusion des parties de ces canalisations et conduits servant à l'usage exclusif d'une entité privative, les appuis de fenêtres et les chutes de water-closet.

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 grève, 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°, 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

Les parties privatives de l'immeuble comprennent les revêtements de sol avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation, à l'exclusion des hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont communs, les cloisons intérieures non portantes, les portes palières, les portes intérieures, les fenêtres avec leur châssis, vitrage, volets, stores et persiennes, les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires, les plafonnages et autres revêtements des murs et plafonds, les parlophones, les sonneries, les boîtes aux lettres, les plaques indicatrices des nom et profession des occupants de l'immeuble.

Les murs séparant deux locaux privatifs sont mitoyens entre les propriétaires de ces locaux, pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'immeuble.

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.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

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 – Ouverture dans le mitoyen et les murs de refend

En cas de percement de gros murs, murs de refend ou planchers, ou en cas d'établissement d'une communication entre un lot privatif et une propriété contiguë, étrangère à l'immeuble divisé, le propriétaire concerné devra, au préalable, obtenir de l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix.

Ces travaux et tous ceux qui en découleront devront être exécutés aux frais du propriétaire intéressé, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, en cas de défaillance de ce dernier, d'un architecte désigné par le syndic et dont les honoraires sont également à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

Les propriétaires devront s'adresser à des entrepreneurs agréés par l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, par le syndic de l'immeuble, pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

ARTICLE NEUF – Aspect et Harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise **à la majorité des trois-quarts** de la totalité des voix de l'immeuble, qu'elles soient ou non présentes ou représentées à l'assemblée, et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble .

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

ARTICLE DIX – Persiennes – Téléphonie – Télédistribution - Antenne

Les propriétaires peuvent établir des volets, stores, persiennes ou autres dispositifs de protection, lesquels devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Les volets et les persiennes seront de même couleur que les châssis des fenêtres

Les stores, et rideaux présenteront, vu de l'extérieur de l'immeuble, des surfaces de couleur blanche ou écru.

Les propriétaires peuvent installer le téléphone et des postes de radio ou de télévision à condition d'user de ces derniers suivant les règlements de police.

Les fils et accès ne peuvent toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble.

Au cas où seraient installés dans l'immeuble une antenne collective pour la radio ou la télévision, un câble de télédistribution ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les copropriétaires seraient obligatoirement tenus de s'en servir à l'exclusion de toutes autres installations du même genre, mais qui seraient de caractère privé.

Il ne pourra être effectué de forage ou percement dans le sol, les canalisations de distribution et d'évacuation des eaux, chauffage et électricité se trouvant dans la chape.

Afin d'éviter la création de ponts acoustiques lors de la mise en œuvre de revêtement de sol, particulièrement quand il s'agit d'un revêtement dur, il est impératif de veiller à ce que le revêtement, le remplissage des joints ou le produit d'égalisation ne couvre pas le joint périphérique souple existant entre la chape et les parois. Un joint souple doit également être prévu entre la plinthe et le revêtement du sol.

ARTICLE ONZE – Destination des locaux

Les appartements sont destinés à l'habitation ainsi qu'à l'exercice d'une profession libérale moyennant l'obtention d'un permis d'urbanisme à cette fin, à l'exception des appartements D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.16, A.17 A.18 A.19, et A.20 qui sont exclusivement destinés au logement pendant la période de validité des conditions de la « SDRB ».

L'achat des emplacements de parking sera en priorité proposé aux acquéreurs des appartements de la Résidence "Feyder". Les emplacements invendus après la vente du dernier appartement pourront être vendus à des personnes en dehors de la copropriété "Résidence Feyder".

La copropriété n'est pas habilitée à modifier ou à limiter la destination des appartements et des parkings.

ARTICLE DOUZE – La cour

Les propriétaires des duplex "D.4" et "D.5" ont la jouissance exclusive de la cour jouxtant leur appartement.

Ils ont l'obligation de l'entretenir en conformité avec les plans de l'immeuble. Ils ne pourront y ériger aucune construction ni y exposer aucun objet, sauf des meubles de jardin conformes au standing de l'immeuble et en bon état d'entretien, ainsi que ceux dont l'usage sera toléré par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ils ne pourront gêner en rien les autres occupants de l'immeuble par les bruits, les odeurs ou toute façon de vivre qui ne seraient pas conformes aux règles de bienséance.

Les frais d'entretien et de remplacement des délimitations entre et autour des cours sont à charge des propriétaires qui en ont la jouissance.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE TREIZE – 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**, à l'exception des charges relatives aux cours.

Les frais d'entretien des cours à usage privatif sont à charge des propriétaires qui en ont la jouissance, conformément aux statuts.

Les frais d'entretien et de réparation de l'ascenseur et des communs intérieurs (escaliers, corridors...) sont à charge des copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes spéciales et les parties communes particulières.

ARTICLE QUATORZE – Détermination des charges communes

Les charges dont question ci-dessus, comprennent:

1. les salaires du personnel chargé du nettoyage des parties communes, et les frais des produits d'entretien servant au nettoyage des parties communes;
2. les consommations d'eau et d'électricité.

Les autres charges communes générales et/ou spéciales comprennent notamment, sans que la liste qui suit soit limitative:

1. les frais des poubelles de l'immeuble,
2. la rémunération du syndic,
3. les impôts, contributions et taxes généralement quelconques auxquels seraient assujetties les parties communes de l'immeuble,
4. les frais de réparations de toute nature, grosses et menues, à faire aux gros murs, aux entrées de l'immeuble, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, d'eaux usées et pluviales, sauf pour les parties de ces canalisations affectées à l'usage exclusif et particulier d'un seul des appartements,
5. les frais de peinture des façades, des garde-corps, balustrades et barreaux, également des châssis extérieurs des fenêtres, des volets, des persiennes, appuis de fenêtres et des portes palières des appartements (bien que ces choses soient propriété privée),
6. les primes d'assurances des choses communes,
7. les frais de reconstruction de l'édifice détruit,

8. les indemnités dues par la copropriété au cas où sa responsabilité civile est engagée.
Les charges relatives aux indivisions particulières sont supportées par les copropriétaires intéressés, dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans ces indivisions particulières.

ARTICLE QUINZE – Consommations individuelles

La consommation individuelle d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que tous les frais y relatifs, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

ARTICLE SEIZE – Chauffage central

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la **majorité absolue des voix** des copropriétaires présents ou représentés. Toutefois, le chauffage central pourra fonctionner lorsque la température intérieure devient inconfortable, c'est-à-dire qu'il règne dix-sept degrés centigrades ou moins et pour autant que la moitié des copropriétaires représentant la moitié des appartements en fassent la demande.

Les frais de chauffage central (à l'exception des radiateurs des locaux privatifs qui, comme les canalisations privées, sont choses privées), ainsi que les réparations, entretien, salaire du chauffagiste, ramonage de la chaudière et des cheminées, seront supportés par chaque copropriétaire, au prorata du nombre de ses quotités des parties communes générales. Les frais de relevé, de compteurs de passage d'eau chaude incombent au propriétaire de chaque appartement. Par contre, les frais de combustible seront répartis proportionnellement au relevé des calorimètres.

ARTICLE DIX-SEPT – 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 DIX-HUIT – 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 DIX-NEUF – Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts sont réputés charges communes.

ARTICLE VINGT – 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 ET UN – Recettes

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance. Ces recettes sont acquises aux copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE VINGT-DEUX - 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 VINGT-TROIS - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

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

ARTICLE VINGT-QUATRE - 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 VINGT-CINQ - 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 VINGT-SIX – Droit d’initiative des copropriétaires

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qu'il désire.

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

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

ARTICLE VINGT-SEPT – Servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent donner libre accès à leur propriété, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux aux choses communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent pour une certaine durée, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder au local privatif si la chose devient nécessaire. A défaut, le syndic pourra pénétrer dans l'appartement, accompagné d'un huissier de justice. Les frais y relatifs seront à charge du propriétaire défaillant.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-HUIT – Relevé de comptes – Provisions

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 montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible.

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

Conformément aux dispositions de l'article 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 sommes dues par le défaillant produisent un intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal en matière commerciale, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif et intégral.

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.

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

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.

Les comptes établis par le syndic sont scindés en deux parties, à savoir :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations,
- b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gestion.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Conformément **aux dispositions de l'article 577-8, §4, 17°** 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 VINGT-NEUF – Indivision

En cas d'indivision de la propriété d'un lot privatif, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage et d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, de toutes sommes dues afférentes audit local privatif et aux parties communes y afférentes.

ARTICLE TRENTE – 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, possédées par les copropriétaires.

ARTICLE TRENTE ET UN – 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. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE III – ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-DEUX - Dénomination – Siège - Domicile

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

L'association a son siège dans l'immeuble sis à 1000 Bruxelles, rue de la longue haie, 6.

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-TROIS - Personnalité juridique

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts 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 24 novembre 2000 à la conservation des hypothèques de Bruxelles.

L'association a acquis la personnalité juridique le 24 novembre 2000.

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Dissolution - Liquidation

a) Dissolution :

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 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 TRENTE-CINQ - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE TRENTEE-SIX - Objet

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - 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 TRENTE-HUIT - 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 I I – 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 TRENTE-NEUF - 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 – 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 2^{ème} **quinzaine du mois de mai** 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 ET UN - 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-DEUX - 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-TROIS - 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-QUATRE - 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 QUARANTE-CINQ – 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 QUARANTE-SIX – 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 QUARANTE-SEPT - Délibération – Droit de vote – Règle de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **dixmillièmes** 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 QUARANTE-HUIT - 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 QUARANTE-NEUF - 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 – 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 ET UN – 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-DEUX - 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-TROIS – 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 mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - 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 CINQUANTE-CINQ - 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 prise 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 IV - LE SYNDIC

ARTICLE CINQUANTE-SIX – 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).

ARTICLE CINQUANTE-SEPT – Le contrat de 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 CINQUANTE-HUIT - Rémunération

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

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

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

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF – 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 – 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 ET UN – 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.

Trimestriellement, 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 le plan comptable minimum normalisé.

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-DEUX – 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-TROIS - 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-QUATRE - 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. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ - 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**

ARTICLE SOIXANTE-SIX - Principes

L'assurance de l'immeuble, tant des parties privatives que des parties communes, est souscrite en commun par les copropriétaires, par les soins du syndic, selon les directives de l'assemblée générale.

Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge.

Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels, causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, les recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

La police doit comporter la renonciation au recours contre les copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs locaux privés.

La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des locaux privatifs à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - Exemple

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT - Surprime

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des propriétaires ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF - 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 - 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, au cas où l'assemblée déciderait la **reconstruction partielle** de l'immeuble, les copropriétaires, qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder aux autres copropriétaires ou à celui ou ceux d'entre eux qui en auront fait 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, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et 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 ET UN - 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-DEUX – Assurances responsabilité

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par les soins du syndic comme les autres dépenses communes.

CHAPITRE V MUTATION D'UN LOT

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - Mutation d'un lot – Article 577-11 du Code civil

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

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

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

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :

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

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

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

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-QUATRE – 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).