



Modifications 23 octobre 2012 - version 7

SU/BN/2110648/\$

Transcription :

Le droit d'écriture s'élève à 50 euros

Rép. N°

Du \$/11/2012

ACB GENERAL

## STATUTS

ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE  
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
"Princes de Belgique"  
ayant son siège à 1070 Anderlecht,  
Av. Marius Renard 31 – 33 (RPM 876.495.067)  
Av. Marius Renard 35-37-39 (RPM 850.151.154)**

## L'AN DEUX MILLE DOUZE

### LE # NOVEMBRE

Devant Nous, Maître Bertrand NERINCX, Notaire associé de la société civile ayant emprunté la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée « James Dupont, Catherine Gillardin, Eric Jacobs, Bertrand Nerincx, Jean Vincke, Notaires Associés, geassocieerde Notarissen », en abrégé ACTALYS, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo 16, immatriculée au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0.831.909.513.

### A COMPARU

**L'ASSOCIATION PLENIERE DES COPROPRIETAIRES « PRINCES DE BELGIQUE »**, ayant son siège social à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéros 31/33 (RPM 876.495.067) et 35 à 39 (RPM 850.151.154).

Ici représentée par \$, syndic dument reconduit à cette fonction,

Mandaté à comparaître au présent acte aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires tenue en date du 30 mars 2011, et # novembre 2012, et dont copies des procèsverbaux resteront ci-annexées,

ci-après dénommée "**la comparante**".

## INTRODUCTION

### I. EXPOSE PREALABLE

1. La Comparante est composée de l'ensemble des copropriétaires du bien suivant :

### COMMUNE D'ANDERLECHT

Un Complexe immobilier sur et avec terrain, à front de l'avenue Marius Renard, entre les numéros 31/33, et 35 à 39, où il développe une façade de nonante mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre et mesurage cinquante ares, cadastré ou l'ayant été suivant matrice cadastrale récente section H, numéro 364 H (et selon l'acte de base, partie de l'assiette de la rue du Lièvre désaffectée).

Tel que ce terrain est décrit et figuré sous le lot numéro 2.751 du plan général de lotissement de la Commune d'Anderlecht.

La société anonyme « CONSTRUCTIONS RATIONNELLES MODERNES » en abrégé C.R.M, à Ixelles (alors inscrite au registre du Commerce de Bruxelles sous le numéro 291.479), était propriétaire d'un terrain sis à Anderlecht, avenue Marius Renard (pour une superficie selon titre de cinquante-quatre (54a) ares) pour l'avoir acquis de la société anonyme « Routes et Constructions », en néerlandais « Weg en Bouw », à Bruxelles, en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire André Belmans, ayant résidé à Anderlecht, le vingt-six septembre mil neuf cent soixante-et-un, transcrit au quatrième bureau des hypothèques à Bruxelles le onze octobre suivant volume 5.274 numéro 13.

2. La société C.R.M avait conçu initialement le projet d'édifier sur le terrain susdit un complexe d'immeubles à appartements multiples dénommé « LES PRINCES DE BELGIQUE »
3. Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la société C.R.M. a placé le complexe « LES PRINCES DE Belgique » sous le régime de la copropriété, et en a fait dresser le statut réel, aux termes d'un acte de base reçu par le notaire Ludovic VERBIST, ayant résidé à Anderlecht, en date du seize mars mil neuf cent soixante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le neuf avril suivant volume 5337 numéro 12.
4. Aux termes de cet acte de base, le complexe devait comprendre outre 71 garages privés aménagés dans les sous-sols, cinq résidences d'appartements chacune de 21 étages savoir :
  - 1/ La Résidence « Comte de Hainaut »
  - 2/ La Résidence « Comte de Luxembourg »
  - 3/ La Résidence « Duc de Brabant »
  - 4/ La Résidence « Prince de Liège »
  - 5/ La Résidence « Comte de Flandre »
5. Aux termes d'un acte de base modificatif reçu par le notaire

Ludovic VERBIST, précité, en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois la construction des 21 étages initialement prévus a été limitée pour les cinq Résidences à 16 étages ramenant ainsi le nombre de 202 appartements initialement prévus à 156 appartements et 4 flats.

A cet acte de base sont restés annexés trois tableaux reprenant pour chaque entité,

1/ Tableau de répartition des quotités dans le terrain et les parties communes ;

2/ Tableau de répartition des frais d'ascenseur ;

3/ Tableau de répartition des frais de résidence, d'entretien des parties communes et de remplacement.

6. Deux résidences ont effectivement été érigées par la société C.R.M, savoir la résidence « Prince de Liège » et la résidence « Comte de Flandre » ainsi que 39 garages sur une total de 71 initialement prévus (actuellement 72). Les 39 garages et les appartements de ces deux résidences (ainsi que trente-huit mille six cent quatre-vingt-sept/cent millièmes (38.687/100.000ièmes) du terrain et des parties communes), ont tous été vendus par la société CRM à l'exception d'un appartement dénommé G.16 chevauchant les résidences « Duc de Brabant » et « Prince de Liège ».
7. Aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Albert RICHIR, ayant résidé à Bruxelles, en date du vingt-cinq février mil neuf cent soixante-cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le dix mars suivant volume 5.739 numéro 7, la société C.R.M a vendu à la société anonyme « Société d'Etudes et de Réalisations Immobilières » en abrégé E.T.R.I.M.O, à Bruxelles, 49, tous les droits de propriété et de copropriété restant lui appartenir dans le complexe immobilier « LES PRINCES DE BELGIQUE » et résultant tant de son titre d'acquisition que de l'acte de base et du règlement de copropriété.  
Ces droits comprenaient notamment :
  - Soixante-et-un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000ièmes) des parties communes et du terrain ;
  - Les fondations et constructions déjà érigées aux sous-sols des résidences restant alors à construire ainsi qu'au rez-de-chaussée et à l'entresol des appartements type E et F, outre l'appartement G.16 en l'état.
8. La société E.T.R.I.M.O a poursuivi sur le terrain prédécrit l'achèvement du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE » par la construction des trois dernières résidences prévues

initialement savoir : 1/ La Résidence « Comte de Hainaut » ; 2/ La Résidence « Comte de Luxembourg » et 3/ La Résidence « Duc de Brabant » MAIS en fusionnant ces trois résidences de façon à ne plus former que deux pavillons dénommés « PAVILLON A » et « PAVILLON B ».

9. Aux termes d'un acte reçu le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six, par le notaire Albert RICHIR, prénommé, la société E.T.R.I.M.O, a fait dresser un acte de base modificatif, portant sur les PAVILLONS A et B du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE » ; cet acte a été modifié par acte du dit notaire RICHIR en date du vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six, cette dernière modification ne portant que sur la numérotation des caves aux sous sols.

A l'acte de base modificatif du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six sont restées annexées copies des actes de base du notaire VERBIST des seize mars mil neuf cent soixante-deux et vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois étant précisé que ces actes restaient d'application.

L'acte de base modificatif du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six stipulait également ce qui suit :

*« 1. que les disposition du présent acte et de ses annexes, qui modifieront ou compléteront les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par ledit notaire Verbist le seize mars mil neuf cent soixante-deux et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, seront obligatoires et opposables à tous les copropriétaires du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE » .*

*2. que les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes qui seront incompatibles avec les dispositions du présent acte et de ses annexes seront réputées nulles et non avenues à l'égard des mêmes copropriétaires.*

*3. que la répartition des quotités dans le terrain et les parties communes, dans les frais d'ascenseurs, dans les frais de résidence, d'entretien et de remplacement, telle que prévue aux annexes III et IV de l'acte de base initial et respectivement aux annexes I, II et III de l'acte modificatif du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois, est remplacée par une nouvelle répartition en ce qui concerne les Pavillons A et B. »*

Aux termes d'un acte de base du vingt-deux décembre mil neuf cent soixante-six, reçu également par le Notaire Richir, précité, la numérotation des caves sous les Pavillons A et B, a été modifiée.

10. En date du six janvier mil neuf cent septante, les Conseils de Gérance des Résidences (i) « Comte de Flandre » et « Prince de Liège » d'une part et (ii) des PAVILLONS A et B d'autre part ont jugé opportun d'organiser la gérance séparément pour chacune de ces deux entités.

A cette fin, une convention sous seing privé a été établie et approuvée. Cette convention a été modifiée aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires (Procès-verbal du 25 septembre 1973) elle est toujours d'application à ce jour.

Aux termes d'un acte de base modificatif, dressé le sept mai mil neuf cent septante-et-un, par le Notaire Omer Huylebrouck, ayant résidé à Bruxelles, certaines modalités liées à la gérance du Complexe ont été modifiées.

**CECI EXPOSÉ**, la comparante a émis le souhait et Nous requière d'établir conformément à l'article 577-3 alinéa 4 du Code Civil la création d'associations partielles ayant la personnalité juridique.

Ce point a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mars 2011 et conformément à l'article 577-7 §1<sup>er</sup> 2° f) a été approuvé à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Aux termes du présent acte, il est créé, outre l'association principale des copropriétaires du complexe « LES PRINCES DE BELGIQUE», deux associations partielles ayant la personnalité juridique à savoir :

- 1) l'Association partielle « Les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège »
- 2) et l'Association partielle « Les Pavillons A et B ».

-

## II. LEXIQUE

Afin d'éviter tout problème d'interprétation du texte du présent acte, la comparante entend définir les termes suivants, au sens du présent acte, savoir :

- **Acte de base général** : le présent acte formant les statuts de l'Indivision principale. Ce terme est utilisé par opposition aux Acte(s) de base particulier(s). En cas de contradiction, ou en cas d'incohérence, les stipulations reprises dans l'Acte de base général prévaudront à celles reprises dans le(s) Acte(s) de base particulier(s).

- **Acte(s) de base particulier(s)** : le(s) acte(s) contenant adoption des statuts de la copropriété d'une (des) Association(s) partielles ('Sous-copropriété') qui seront

adoptés pour les différents Lots formant le Complexe immobilier, à savoir :

\* Acte de Base Particulier concernant le Lot I dénommé « Les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège »

\* Acte de Base Particulier concernant le Lot II dénommé « Les Pavillons A et B ».

- **Assemblée générale particulière ou Assemblée particulière**: désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires d'une Association partielle.

- **Assemblée générale plénière ou Assemblée plénière**: désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Complexe immobilier.

- **Association(s) partielle(s)** : le(s) association(s) partielle(s), visées à l'article 577-3, §3 du Code civil, compétentes pour les Parties communes particulières et ayant la personnalité juridique. Ce terme est utilisé par opposition à l'Association plénière. Par les présentes le Lot I et le Lot II formeront chacun une Association partielle. L'Association partielle du Lot I regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie du Lot I, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Lot I.

L'Association partielle du Lot II regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative faisant partie du Lot II, et qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes particulières et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la Sous-copropriété du Lot II.

Ce terme est utilisé par opposition à l'Association plénière.

- **Association plénière** : l'association, ayant trait à l'Indivision principale, qui reste exclusivement compétente pour les Parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. L'Association plénière regroupe tout titulaire d'un droit de propriété ou d'un autre droit réel portant sur une Entité privative ou sur un Lot. Ce terme est utilisé par opposition aux Associations partielles.

- **Complexe immobilier** : désigne les « **Princes de Belgique** », ensemble des immeubles au sens de l'article 577-3 du Code civil et qui sera composé de deux Groupes d'immeubles, d'une part les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège, et d'autre part les Pavillons A et B (qui sont composés des Résidences Comte de Hainaut, Comte de Luxembourg et Duc de Brabant).

- **Copropriétaire ou Propriétaire**: désigne le titulaire d'un droit de propriété, ou d'un autre droit réel portant sur une (ou plusieurs) entité privative faisant partie d'un des Lot.

- **Entité privative ou Lot privatif** : désigne dans un Lot, toute entité (appartement, cave, garage) à laquelle est rattachée une certaine quotité de Parties communes particulières propres à ce Lot.
- **Équipements collectifs** : désigne les équipements limitativement énumérés, qui constituent les seuls équipements du Complexe immobilier, communs à l'ensemble du Complexe immobilier.
- **Équipements Garages** : désigne les équipements ci-après énumérés, qui constituent les équipements communs à l'ensemble des garages, tels que notamment en sous-sol tous les murs de cloisonnement entre les deux lots, en ce compris les aires de circulation, les accès, les gaines techniques (aéra), l'éventuel système de sprinklage, et l'éventuel système de désenfumage , etc, et qui sont tous des Parties communes générales ; il est ici rappelé que les garages se développent majoritairement dans un volume en sous-sol (niveau -1) du Terrain et forment principalement les Infrastructures ;
- **Esthétique générale** : l'ensemble des caractéristiques ou des éléments, communs ou privatifs, qui déterminent l'apparence et le style du Complexe immobilier vu de l'extérieur.
- **Indivision principale** : désigne le statut juridique du Complexe immobilier lui-même placé sous le régime de la copropriété forcée visée à l'article 577-3, §3 et suivant du Code civil, également nommé comme Copropriété général. Ces termes sont utilisés par opposition au terme Sous-copropriété.
- **Infrastructures** : désigne tous les éléments structurels du Complexe Immobilier qui seront érigés dans le périmètre du Terrain, en ce compris les Équipements Garages et qui se trouve en dessous de la dalle structurelle formant le plafond haut du niveau en sous-sol. Est censée faire partie de ladite dalle et à ce titre constituer une Partie commune générale du Complexe immobilier, la couche d'étanchéité de celle-ci.
- **Lot** : désigne les différents lots nés de la division du Complexe immobilier. Au sens de ce terme, existent deux Lots:
  - **Le Lot I**, regroupant les Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège, dont le statut juridique sera organisé dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, et sera décrit dans un Acte de Base Particulier.
  - **Le Lot II**, regroupant les Pavillons A et B, dont le statut juridique sera organisé dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, et sera décrit dans un Acte de Base Particulier.
- **Parties communes générales** : désigne les parties desservant l'ensemble du Complexe immobilier telles que

limitativement énumérées.

- **Parties communes particulières** : désigne les parties d'un Lot placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une sous-copropriété dotée d'une Association partielle de copropriétaires, qui sont communes à tout ou partie des Entités privatives composant ledit Lot.
- **Sous-copropriété** : désigne le statut juridique d'un Lot placé lui-même sous le régime de la copropriété forcée organisée. Elle est dotée d'une Association partielle de copropriétaires.
- **Syndic général** : désigne le syndic de l'Association plénière du Complexe immobilier.
- **Syndic particulier** : désigne le syndic de chaque Association partielle de copropriétaires, d'un Lot qui fait lui-même l'objet de statuts de copropriété dans le cadre d'une sous-copropriété partielle.
- **Terrain** : désigne la surface de l'ensemble du Complexe immobilier.
- **Terrain d'Assiette** : désigne la surface de terrain construit.

### III. OBJET DU PRESENT ACTE

Le présent acte établit la division générale, du Complexe immobilier de sorte qu'aux termes du présent acte de base, les Entités privatives constitutives des Lots ne seront pas décrits mais feront l'objet, respectivement pour chaque Lot, d'un Acte de base particulier. Pour la description des Entités privatives, il est fait référence aux actes de base précédents, décrites ci-dessus.

Aux termes desdits Actes de base particuliers sont répartis entre chaque Entité privative constitutive d'un Lot, les Parties communes particulières du Lot . De même, les quotes-parts dans les Parties communes générales telles que décrites ci-après et telles qu'attribuées ci-après à chacun des Lots sont également, aux termes desdits Actes de base particuliers, réparties entre chaque Entité privative constitutive du Lot en question.

La comparante, en exécution du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011, nous a dès lors requis de dresser le présent acte contenant notamment:

- les statuts de l'Association principale des copropriétaires du Complexe immobilier;
- la constitution des différentes servitudes grevant ou profitant à chacun des Lots, afin de permettre à chacun de ceux-ci de coexister de manière indépendante au sein de la copropriété générale.

### IV. STATUT DU COMPLEXE IMMOBILIER

### **1. Définition du statut réel**

Conformément aux articles 577 et suivant du Code civil, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'Association générale des copropriétaires.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du Complexe immobilier.

Les dispositions du présent acte et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires actuels et futurs d'une Entité privative au sein du Complexe immobilier. Ces dispositions ne pourront être modifiées que par une décision des Copropriétaires siégeant en Assemblée générale principale, prise dans le respect de la loi et du règlement de copropriété et qui ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de la situation du Complexe immobilier.

L'Association principale des copropriétaires du Complexe immobilier est dotée de la personnalité juridique.

### **2. Définition du règlement d'ordre intérieur**

Il sera 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 du Complexe immobilier et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

### **3. Force obligatoire**

Le statut réel, constitué de l'acte de base et du règlement de copropriété, et le règlement d'ordre intérieur obligent tous Copropriétaires actuels et futurs, et leurs ayants droit et ayant cause à quelque titre que ce soit aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil. Le présent acte complète et modifie les actes antérieurs et doit se lire en concordance avec ceux-ci.

### **4. Associations partielles**

Conformément à l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, il est créé pour chacun des deux Lots, une Association partielle de copropriétaires, également dotée de la personnalité juridique. Chaque Association partielle de copropriétaires sera également dotée de statuts, comprenant un acte de base, un

règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur propres qui formeront ensemble ses statuts.

L'Association principale des copropriétaires demeure exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes générales.

Chaque Association de copropriétaires sera exclusivement compétente pour la gestion des Parties communes particulières propres au Lot considéré, placé également sous un régime de copropriété forcée organisée.

<b>LIVRE UN ACTE DE BASE</b>
----------------------------------

Exposé préalable

Comme exposé ci-avant, il est rappelé que :

- les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, reçu par le notaire Verbist, précité, le seize mars mil neuf cent soixante-deux, et modifié par acte du même notaire en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois,
  - les dispositions de l'acte de base et de ses annexes reçu par le Notaire Richir, précité, le dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six,
  - les décisions prises par l'assemblée générale des Copropriétaires,
  - les dispositions du présent acte,
- restent obligatoires et opposables à tous les Copropriétaires du Complexe immobilier « LES PRINCES DE BELGIQUE ».

Les dispositions de l'acte de base initial et de ses annexes, de l'acte de base du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six, et de l'Assemblée générale des Copropriétaires qui seront incompatibles avec les dispositions du présent acte seront réputées nulles et non avenues à l'égard des mêmes copropriétaires.

**CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

**1. Observation.**

Le Complexe comprend 2 Lots, étant des Parties privatives, à savoir :

► **Le Lot I :** qui est érigé sur son Terrain d'assiette, à front de l'avenue Marius Renard, numéros 31-33.

Le Lot I sera lui-même placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et dont le régime juridique fera l'objet d'un Acte de base particulier ; une certaine quotité de Parties communes générales du Complexe immobilier est rattachée à ce Lot I, soit trente-huit mille six cent quatre-vingt-sept/cent millièmes (38.687/100.000ièmes) dans les Parties communes générales dont le Terrain.

► **Le Lot II** : qui est érigé sur son Terrain d'assiette, à front de l'avenue Marius Renard, numéros 35 à 39.

Le Lot II sera lui-même placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et dont le régime juridique fera l'objet d'un Acte de base particulier ; une certaine quotité de Parties communes générales du Complexe immobilier est rattachée à ce Lot II, soit soixante-et-un mille trois cent treize/cent millièmes (61.313/100.000ièmes) dans les Parties communes générales dont le Terrain.

La quote-part des Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le Terrain, afférente à chaque Lot a été fixée dans les actes de base antérieurs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des Lots et/ou des bâtiments érigés sur et/ou dans un des Lots composant le Complexe immobilier, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'un des Lots et/ou des bâtiments qui seront érigés sur et/ou dans un des Lots ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée générale plénière prise à l'unanimité des voix.

La pleine propriété des constructions de chaque Lot s'entend de :

- toutes les constructions hors sols de celui-ci, qu'il s'agisse ou non d'éléments de la superstructure dudit bâtiment, qui dépasse le niveau supérieur de la dalle structurelle formant le plafond haut du niveau en sous-sol, à l'exclusion de la couche d'étanchéité de ladite dalle, et ;

- de tous les éléments en sous-sol de ce bâtiment qui ne constituent pas des éléments de l'Infrastructure du Complexe immobilier, tels que ces éléments se trouvent sur, dans ou sous le périmètre de la surface du Terrain assiette du Lot considéré.

Tout élément de l'Infrastructure constitue d'office une Partie commune générale du Complexe immobilier, qu'il assure ou non en même temps le soutien et la stabilité d'un bâtiment voisin.

Cette situation a pour effets qu'hormis l'indivision existante entre les deux Lots composant le Complexe immobilier, et qui porte sur les Parties communes générales, les bâtiments composant les Lots I et II doivent être considérés comme constituant deux fonds immobiliers

distincts, quoique formant ensemble un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 577-3 et suivants du Code civil mais exclusivement en ce qui concerne les Parties communes générales, mais pour le surplus indépendants les uns des autres, dont la coexistence sur le Terrain fait naître une série de servitudes d'un Lot par rapport à un ou plusieurs autres, et réciproquement ; servitudes dont la nature est semblable à celle que l'on crée entre les différents Lots issus d'une division juridique d'un site, en plusieurs Lots totalement indépendants, sans éléments communs.

Dès lors que les deux Lots sont implantés sur, sous ou dans le Terrain constituant une Partie commune générale du Complexe immobilier et que certaines parties privatives d'un Lot sont implantées, sur, sous ou dans un autre Lot privatif, l'adoption d'un régime de copropriété au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil pour l'ensemble des Parties communes générales ci-après limitativement énumérées du Complexe immobilier, a eu pour conséquence une renonciation à accession avec autorisation de maintenir des constructions sur, au-dessus ou dans le fonds d'autrui, constitutive d'un droit de superficie-conséquence, réciproque entre les différents Lots, dont la durée est strictement liée à la durée d'existence de l'état de copropriété portant sur ces éléments communs, que cet état se maintienne ou non au-delà de la période de cinquante années au-delà de l'entrée en vigueur de cette copropriété, en manière telle que tant que durera cet état de copropriété, chaque Propriétaire ou Copropriétaire d'un Lot restera seul et unique plein propriétaire des constructions du bâtiment érigé sur, dans ou au-dessus de ce Lot, ou le cas échéant d'un lot privatif dans le bâtiment considéré.

Ainsi qu'il sera développé ci-après, il a paru opportun de prévoir, outre l'Indivision principale, la création d'Associations partielles. Ces Associations partielles seront pourvues de la personnalité juridique conformément à l'article 577-3, alinéa 4 du Code Civil.

Conformément à ce qui précède, coexisteront deux catégories de Parties communes:

a) les Parties communes générales.

b) les Parties communes particulières.

Les Parties communes générales appartiennent indivisément à tous les Copropriétaires et sont attachées aux divers Lots à titre d'accessoires indissociables à concurrence d'une fraction déterminée.

Les Parties communes particulières sont les parties communes d'un Lot placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, qui sont

communes à tout ou partie des Entités privatives composant ledit Lot.

## 2. Description.

### 2.1. Description générale :

*Sous réserve de ce qui est stipulé ci-après,*

- la description des Lots
- la répartition des quotités dans le terrain et les Parties communes générales,
- la répartition dans les frais d'ascenseurs, dans les frais de résidence, d'entretien et de remplacement, Parties communes particulières (telle que prévue aux annexes III et IV de l'acte de base initial et respectivement aux annexes I, II et III de l'acte modificatif du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-trois),
- cette même répartition en tant qu'elle a été remplacée par une nouvelle répartition en ce qui concerne les Pavillons A et B aux termes de l'acte de base du dix-huit novembre mil neuf cent soixante-six (telle que prévue à la Deuxième annexe de cet acte pages 145 à 148)

restent inchangées. Il y est renvoyé purement et simple, sous réserve des adaptations qui seraient réalisées lors de la rédaction des statuts des Sous-Copropriétés.

Toutefois, il est fait observer que

- par rectification d'une erreur contenue dans les actes précédents, et notamment dans l'acte reçu le 18 novembre 1966 (erreur portant sur l'imputation dans le calcul de l'appartement G.16 et du garage 72),
- tenant compte du procès-verbal du Conseil de gérance du 23 avril 1970,
- tenant compte à la décision de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2011,

la répartition des charges dans les Parties Communes Générales entre les deux Lots est établie comme suit :

Le **Lot I** : trente-huit mille/cent millièmes (**38.000/100.000ièmes**) indivis dans les Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le terrain.

Le **Lot II** : soixante-deux mille/cent millièmes (**62.000/100.000ièmes**) indivis dans les Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le terrain.

Il sera tenu compte de cette proportionnalité non seulement pour la répartition des charges (dépenses et recettes) communes, mais également au sein du Conseil général de copropriété, dont les membres ne pourront être en dettes à l'égard des trois Entités.

Il est en outre ici fait observé que par dérogation à ce qui précède, il est rappelé que des charges particulières (notamment de nettoyage – y compris l'évacuation de dépôts clandestin - d'éclairage, et de travaux à la porte d'entrée), concernant les garages sont réparties en septante-deux/septante-deuxième (72/72èmes); certaines de ces charges particulières « Garages » pourront être supportées au sein de chacune des sous-copropriétés (notamment les frais liés à la gestion (syndic)), qui seront alors répartis à concurrence de 33/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Pavillons A&B, et de 39/72èmes en ce qui concerne la sous-copropriété des Résidences Comte de Flandre et Prince de Liège.

## **2.2. Parties communes générales :**

### **2.2.1. Remarque générale :**

Les Parties communes générales sont celles dont la propriété appartient indivisément à tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, chacun pour une fraction.

Comme rappelé ci-avant, ces Parties communes générales ont été et sont divisées en cent mille / cent millièmes (100.000/100.000ièmes) attribués aux Lots, en proportion de la valeur respective de ceux-ci.

Par opposition à cette définition, les Parties communes particulières sont des Parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations partielles.

Conformément à la loi, les Parties communes générales ne sont point sujettes à partage. Sauf les exceptions prévues par la loi, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'Entité privative dont elles sont l'accessoire et seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes générales.

Les Parties communes générales sont constituées des éléments du Complexe immobilier ci-après **limitativement** énumérés qui en raison même de son statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers Lots et Entités privatives formant le Complexe immobilier.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires de l'Indivision principale, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les Parties communes générales.

Toute aliénation totale ou partielle d'une Entité privative entraîne de ce fait l'aliénation proportionnelle de la part indivise dans les Parties communes générales qui en est

l'accessoire indissoluble.

Une part indivise des Parties communes générales ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'Entité privative dont elle est l'accessoire et pour la quotité attribuée à cette Entité privative.

L'hypothèque ou tout droit réel établi sur une Entité privative grève de plein droit la quote-part de ce lot dans les Parties communes générales.

Les Parties communes générales ne peuvent, en raison de leur destination et de leur nature, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf cas de sinistre total du Complexe immobilier.

L'énumération ci-dessous en ce qui concerne les Parties communes générales est **limitative**.

Par conséquent, chaque partie du Complexe immobilier qui n'est pas repris au point 2.2.2. ci-dessous est à considérer comme étant soit, une Partie privative qui est décrit au présent Acte de base général et/ou qui sera plus amplement décrite à l'Acte de base particulier régissant son statut juridique, soit une Partie commune particulière qui sera plus amplement décrite à l'Acte de base particulier régissant le statut juridique du Lot concerné.

Les Entités privatives seront également plus amplement décrites à l'Acte de base particulier régissant le statut juridique du Lot concerné.

#### **2.2.2. Énumération des Parties communes générales :**

► Le Terrain y compris les aménagements des abords, qu'il soit bâti ou non, et que ce soit dans sa partie en surface ou en sous-sol, tel que le Terrain comprend deux Terrains d'assiette dont la jouissance privative et exclusive et le droit d'y maintenir à titre de plein propriétaire les constructions érigées et/ou à ériger sur le Lot concerné est rattachée de manière indissociable, respectivement à chacun des Lots,

► Tous les éléments constitutifs de l'Infrastructure, c'est-à-dire les fondations, l'armature en béton ou autres matériaux (murs porteurs, piliers, poutres, colonnes, dalles, etc.) au sens de la définition ci-avant, et donc en ce compris,

- la dalle de couverture des niveaux en sous-sol au niveau du rez-de-chaussée, partiellement aménagée en zone d'accès, en ce compris la couche d'étanchéité de ladite dalle, ainsi que les voiries piétonnes et carrossables à l'intérieur du Complexe, grevées ou non de servitude de passage public sur sol privé, et l'ensemble des aménagements extérieurs, équipements et mobiliers urbains implantés dans le Complexe;

- les murets d'enceinte, bordures, garde-fou d'entrée de garage avec son prolongement à rue, le chasse-roue, la clôture de pelouse arrière, les poteaux-luminaires éclairant les entrées du complexe (l'escalier et le plan incliné), le parking extérieur avec ses écoulements d'eau, les dallages en grès et le carrelage rouge ;

- les Equipements collectifs suivants ci-dessous limitativement énumérés:

\* l'ensemble des éléments techniques du radier;

\* l'ensemble des éléments techniques formant le réseau d'égouttage (conduites, ventilations, situés en sous-sol, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots).

La séparation entre la partie du réseau d'égouttage propre à un des Lots et la partie du réseau d'égouttage constitutive des Parties communes générales correspond à l'endroit à partir duquel une conduite collecte les évacuations d'au moins deux Lots distincts.

\* l'ensemble des éléments techniques du groupe de secours y compris tous les accessoires (extincteurs, pictogrammes, etc),

\* l'ensemble des éléments techniques formant le système d'alimentation en eau (incendie et eau de distribution) situés en sous-sol, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots.

\* l'ensemble des rampes d'accès et de sortie du complexe de garages en sous-sol avec leur portes et équipements propres telles que chasse-roues, caniveaux, etc,..., les aires de circulation et de manœuvres des garages, à quelque endroit qu'ils se situent dans le Complexe immobilier ; les locaux servant de garage aux vélos et voitures d'enfants (le local adossé au numéro 35, avenue Marius Renard, sert uniquement aux voitures d'enfants) et le local situé sous la rampe d'accès piétonnière vers le Lot II (réservé aux vélos, aux voitures d'enfants, à l'entreposage d'outils et de matériaux pour l'entretien quotidien);

\* l'ensemble des éléments techniques formant l'éventuel système de sprinklage, et l'éventuel système de désenfumage, parking, en ce compris les écrans de fumée, la détection CO, les groupes d'extraction et l'alimentation de ces éléments techniques.

\* les couloirs desservant les caves et garages, et leurs portes, notamment coupe-feu, (à l'exclusion des portes des caves elles-mêmes);

\* Les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité ainsi que les compteurs, cabine haute tension et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la

ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la Copropriété générale, à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des lots.

\* L'ensemble des alimentations électriques propres à un Lot appartiennent à ce Lot à partir du compteur ; l'ensemble des alimentations électriques desservant les Parties communes générales relèvent des Parties communes générales à partir du compteur. L'alimentation électrique des Parties privatives sont privatives à partir du compteur.

\* L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, ...) desservant les différentes parties des sous-sols de l'Infrastructure, (les dégagements des sous-sols, la rampe d'accès, l'aire de manœuvre, les locaux destinés aux compteurs, etc,...) à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots (certains garages équipés d'un compteur électrique individuel, caves, couloirs vers les caves, locaux techniques spécifiques à un Lot privatif, etc,...).

Les limites entre les Parties communes générales et les Parties communes particulières propres à un des Lots privatifs sont situées depuis les Parties communes générales, à l'introduction des câblages dans un tableau électrique privatif d'un des Lots privatifs.

\* L'ensemble de l'équipement technique formant le système de détection incendie du Complexe à l'exclusion des parties de ces éléments qui seraient propres qu'à un seul des Lots.

\* Les extincteurs à poudre, pour ceux situés en sous-sol à l'exclusion des parties de ces éléments qui ne seraient propres qu'à un seul des Lots (locaux techniques spécifiques à un Lot ...)

► Les abords, les espaces verts et d'îlots de verdure répartis sur l'ensemble du Terrain hors les zones de bâtisse des différents Lots ; Il est précisé que tous les espaces verts et îlots de verdure et abords sont grevés d'un droit de jouissance au profit de tous les Copropriétaires, occupants ou visiteurs du Complexe immobilier ; en conséquence, les frais d'entretien de ces espaces verts et îlots de verdure seront répartis suivant les quotes-parts dans les Parties communes générales.

En cas de doute, la question sera tranchée souverainement par l'Assemblée générale plénière des Propriétaires et Copropriétaires. Dans ce cas, la notion d'utilité générale pour l'ensemble du Complexe immobilier doit servir de critère pour

déterminer si une partie est commune générale ou pas.

### **3. Jouissance du Terrain d'assiette.**

Les Copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte aux Parties communes générales, sauf ce qui est stipulé au présent Acte. Ils doivent user du Terrain d'Assiette formant leur lot respectif, chacun pour ce qui le concerne, conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des différents autres Copropriétaires.

La jouissance privative et exclusive du Terrain d'assiette attribuée à chaque Lot a un caractère réel, au même titre que si elle constituait une servitude d'usage, réciproque entre les différents Lots, qui perdurera tant que l'état de copropriété perdurera ; elle constitue un droit réel mais qui ne porte pas atteinte aux autres servitudes constituées aux termes du présent Acte.

## **CHAPITRE DEUX : STIPULATIONS PARTICULIÈRES - SERVITUDES**

### **1. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.**

La division du Complexe immobilier en différents Lots et Parties communes peut amener entre les diverses Lots ainsi constitués, l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes si ces Lots appartenaient à des Propriétaires différents.

Ces servitudes 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 est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'un Lot sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etcetera ;
- du passage des conduits, tuyauteries, câbles, raccordements divers, de toute nature, nécessaires aux différents Lots ou au service du Complexe Immobilier, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un Lot au profit d'un autre, que révéleront les plans ou encore l'usage des lieux.

Sans préjudice à l'article 710bis du code civil, il est expressément convenu que les servitudes auront un caractère perpétuel et qu'elles ne sauraient être modifiées, restreintes, altérées ou supprimées sans le consentement de toutes parties intéressées.

### **2. Servitude de volume, d'ancrage et de support**

Eu égard à la division opérée par la présent acte, la Comparante déclare soumettre chacun des héritages issus de cette division, aux obligations légales en matière de servitudes et grever et avantager chacun des Lots, auxquels sont rattachées à titre accessoire les Parties communes générales, outre des servitudes prévues par la loi et, le cas échéant réitérées ci-avant, des emprises et des servitudes de volume, d'appui, d'ancrage, et de passage, ci-après désignées, qui peuvent exister entre les Parties communes générales et les Lots.

En conséquence il est créé au profit des Lots une servitude d'appui grevant les Parties communes générales, lesquelles bénéficient d'une servitude d'accrochage à charge des Lots concernés.

Toutes les sorties de secours sont grevées d'une servitude de passage au profit de chacun des Lots qui est susceptible de devoir utiliser lesdites sorties.

Il pourra y avoir mitoyenneté de murs entre certains Lots.

D'une façon plus générale tous locaux à usage commun de tous les Propriétaires dans le Complexe immobilier ou qui seraient à usage d'un ou plusieurs Lots entraîneront une servitude d'accès grevant le Lot accueillant le dit local au profit des fonds qui en auraient l'usage.

Sauf stipulations contraires du présent Acte, l'ensemble de ces servitudes s'exerceront en tous temps, et il incombera au Syndic général dans le cadre de sa mission générale de gestion et de surveillance du Complexe immobilier de veiller à ce que l'exercice de celles-ci se fasse dans des conditions normales eu égard aux destinations diverses de ces servitudes ; le Syndic général pourra établir tous règlements de police qu'il estimera nécessaire à l'exercice de ces servitudes.

L'Assemblée générale plénière sera également seule compétente pour adopter tout complément se rapportant à l'usage et à l'exercice de ces servitudes, notamment pour tout ce qui concerne les servitudes de passage sur des Parties communes générales.

Les frais générés par l'existence et l'usage de ces servitudes seront suivant le cas considérés :

- comme des Charges communes générales, s'il s'agit de servitudes constituées au profit de l'ensemble du Complexe immobilier ou des Parties communes générales dudit Complexe, et dans ce cas, réparties suivant les règles définies dans le présent Acte.

- comme des Charges communes particulières propres à un ou plusieurs Lots placés eux-mêmes sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété dotée d'une Association partielle, s'il s'agit de

servitudes constituées à charge soit de Parties communes générales du Complexe immobilier, soit à charge d'un autre Lot au profit d'un Lot.

- comme des Charges privatives propres à un Lot, s'il s'agit de servitudes constituées à charge soit de Parties communes générales du Complexe immobilier soit à charge d'un ou de Lot au profit d'une Entité privative déterminée.

### **3. Conditions spéciales.**

Il est ici fait référence aux conditions spéciales reprises dans les actes de base antérieurs, et notamment au cahier des charges relatif à la vente publique établi à la requête de la Commune d'Anderlecht le quatre août mil neuf cent soixante-et-un ; ces conditions sont censées ici reproduites. Pour autant qu'elles soient encore d'application, elles s'imposent à tous Copropriétaires dans le Complexe immobilier.

### **4. Modifications éventuelles aux Actes de base particuliers propres aux Associations partielles des Lots I et II.**

Nonobstant les stipulations du présent acte, il est expressément prévu que les modifications ultérieures touchant aux Associations partielles (aux quelles sont notamment applicables les dispositions des articles 577-3 et suivants du Code civil, et les dispositions du statut réel du présent acte) pourront être actées par acte authentique séparé, à intervenir indépendamment de l'Association plénière, et sans que ne soit requis le concours de cette association.

<b>LIVRE DEUX REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>
--

Et d'un même contexte, la Comparante Nous a requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir le Complexe immobilier. Les dispositions du présent livre qui touchent au droit de propriété privatif et exclusif de chaque Copropriétaire du Complexe immobilier ne peuvent être modifiées que par l'Assemblée générale de tous les copropriétaires du Complexe immobilier, sans distinction, statuant à l'unanimité des cent mille voix (100.000/100.000) attachées à l'ensemble des Entités privatives constituant le Complexe immobilier.

Les autres dispositions du présent livre pourront être modifiées, aux conditions prévues par la loi.

Toute modification devra faire l'objet d'un acte authentique à transcrire à la Conservation des Hypothèques.

### **CHAPITRE I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE & PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.**

**Article 1 - Distinction entre Parties communes générales et Parties privatives ou Parties communes particulières propres a un Lot.**

Compte tenu des particularités du Complexe immobilier, étant un Complexe immobilier formant un groupe d'immeubles bâtis, comprenant deux Lots placés sous le régime de la copropriété forcée organisée au sens des articles 577-3 et suivants du Code civil, dont les Lots sont subdivisés en Entités privatives dans le cadre d'une Sous-copropriété elle-même dotée d'une Association partielle dotée de la personnalité juridique, il convient de définir ce que l'on entend par Parties communes générales du Complexe immobilier, en ce compris le Terrain par opposition à des Parties communes particulières propres à un Lot, pour bien percevoir qu'elles sont les sphères de compétence respectives :

d'une part de l'Association plénière et de ses organes et d'autre part des Associations partielles;

Les Parties communes générales du Complexe immobilier sont constituées exclusivement des éléments **limitativement** énumérés et décrits ci-avant.

Tous les autres éléments constitutifs des constructions et/ou équipements implantés sur le Complexe et/ou dans les constructions de l'un et/ou l'autre des deux Lots formant le Complexe immobilier, seront Parties Communes particulières propres à ce Lot placé sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété.

Il en va ainsi pour chacun des deux Lots notamment :

- De tout ce qui est construit et implanté à l'intérieur des constructions de ces Lots, et notamment mais pas exclusivement pour ce qui concerne :
- Les escaliers avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les ascenseurs avec leur cage depuis le sous-sol jusqu'au dernier étage ;
- Les paliers, dégagements formant couloir ;
- Les locaux techniques propres à un Lot ;
- Les gaines, canalisations, citernes, descentes d'eau et aéras propres à chaque Lot ;
- Les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaires propres à chaque Lot ;
- Les terrasses et les balcons, les ornements extérieurs de façade, des terrasses formant ou non toitures, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres, propres à chaque Lot ;

Et en général, toutes les parties de chacun des Lots qui sont affectées à l'usage exclusif dudit Lot.

Seront seules constitutives de Parties communes particulières propres à ce Lot, l'ensemble des composantes qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'une ou l'autre des Entités privatives composant ledit Lot, mais bien affectées à l'usage exclusif dudit Lot considéré.

L'Association plénière du Complexe immobilier n'est compétente exclusivement que pour (i) tout ce qui concerne les Parties communes générales du Complexe immobilier en ce compris le Terrain et (ii) toutes les questions d'Esthétique générale.

Chaque Association partielle propre à un des Lots n'est compétente exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au Lot considéré, sauf pour les motifs touchant à l'Esthétique générale de l'ensemble du Complexe immobilier; il en sera par exemple ainsi en ce qui concerne la dalle du seizième étage et ses garde-corps.

## **Article 2 - REPARTITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Les Parties communes générales sont divisées et attribués aux Lots dans les proportions reprises ci-avant.

Cette répartition telle qu'elle est établie par les présents statuts de la copropriété, ou par les actes de base antérieurs, sauf décision de justice pour cause d'inexactitude initiale, ou ultérieurement par application des dispositions du présent Acte, ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale Plénière prise à l'unanimité des Copropriétaires.

## **Article 3 - MODIFICATION DES LOTS OU ENTITES PRIVATIVES.**

1. Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'une Entité privative a le droit de jouir et de disposer des locaux privés composant son Entité privative qu'il occupe ou possède dans un des Lots faisant partie du Complexe immobilier dans les limites fixées par le présent Acte, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre le standing, l'Esthétique générale, et / ou la stabilité et l'intégrité du Complexe immobilier.

Chacun des Copropriétaires et des occupants ne peut en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent Acte.

Chacun des Copropriétaires et des occupants doit user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot.

Chacun des Copropriétaires et des occupants devra toujours occuper son Entité privative et en jouir suivant la notion

juridique de "bon père de famille".

Chacun des Copropriétaires et des occupants devra veiller à ce que la tranquillité du Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à son service ou celui de ses visiteurs.

Chacun des Copropriétaires et des occupants doit atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Après vingt-deux heures jusqu'à sept heures du matin, chacun des Copropriétaires et des occupants devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants du Complexe immobilier. Les livraisons de commandes et autres activités des Copropriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres Copropriétaires ou occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

## **2. Inaction d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle**

Lorsqu'un Copropriétaire ou une des Associations partielles d'un des Lots formant le Complexe immobilier, néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son Entité Privative ou le Lot concerné et expose, par son inaction, les autres Entités Privatives ou l'autre Lot, ou les Parties communes générales, à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic Général a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du Copropriétaire ou de l'Association partielle en défaut, aux réparations urgentes dans l'Entité Privative ou le Lot concerné.

## **3. Limites de la jouissance des Lots**

### **3.1. Location**

Chacun des Copropriétaires et des occupants peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper et le cas échéant d'habiter le bien concerné conformément aux prescriptions du présent Acte et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de cession de bail.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot doit imposer à ses occupants l'obligation d'assurer convenablement ses risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot du Complexe immobilier et des voisins.

Chacun des Copropriétaires et des occupants de tout ou partie d'un Lot faisant partie du Complexe immobilier est tenu d'informer le Syndic Général ainsi que le(s) syndic(s) particulier(s) de l'Association partielle concernée de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel) et de fournir les coordonnées complètes de l'occupation (nom, dénomination sociale, adresse, téléphone, email, etc...).

Le Syndic Général portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée générale plénière susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, chacun des Copropriétaires de tout ou partie d'un Lot, après second avertissement donné par le Syndic Général, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### 3..2. Travaux aux Lots privatifs

Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'une Entité privative ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique des Parties communes générales du Complexe immobilier, le Copropriétaire ou le Syndic particulier du Lot concerné est tenu d'en aviser le Syndic Général.

Dans les cas qui précèdent, le Syndic Général veillera à se concerter et à coordonner son action avec le Syndic particulier qui serait le cas échéant également concerné.

## **Article 4 - LES PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Les Parties communes générales sont constituées des éléments du Complexe immobilier qui en raison même de son statut de copropriété, ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des divers Lots formant le Complexe immobilier.

Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les Copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la Copropriété général telles que fixées par le présent acte.

Par opposition à ce qui précède, les Parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif des Copropriétaires de l'une des Associations partielles.

Il est précisé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, quoique pouvant constituer des Parties communes particulières voire des parties privatives

d'une Entité Privative, sont stipulées être de communauté générale dans la mesure où ces éléments touchent à l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties communes générales.

#### **Article 5 - DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'Entité Privative proprement dite et de ses dépendances (à l'exception des Parties communes générales et/ou Parties communes particulières). Chacun des Copropriétaires a le droit de jouir de son Entité Privative dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'Esthétique du Complexe immobilier.

Chacun peut, sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte, modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de son Entité privative, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour un des Lots, formant le Complexe immobilier, les Parties communes générales, les Parties communes particulières et les Entités privatives des autres Copropriétaires, et en tous les cas sans pouvoir porter atteinte aux performances techniques des matériaux et installations mis en oeuvre.

Il est interdit aux Copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs Entités privatives, aucune modification aux Parties communes générales, sauf à se conformer aux dispositions des présents statuts.

#### **Article 6 – MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES GENERALES.**

Les travaux de modifications aux Parties communes générales ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge des Copropriétaires faisant exécuter les travaux, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le Syndic Général peut agir seul, de sa propre initiative.

#### **Article 7 –ESTHÉTIQUE GENERALE DU COMPLEXE IMMOBILIER.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie, l'Esthétique générale du Complexe immobilier, même en ce qui concerne les Lots ou les Entités privatives, ne peut être modifié que par

décision de l'Assemblée générale plénière, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des façades, des portes d'entrée et des fenêtres, des terrasses, des balcons, et des jardins.

Il est rappelé que les éléments non privatifs participant de l'esthétique extérieure du Complexe immobilier, tels que revêtements, peintures ou accessoires des façades, matériaux de recouvrement des toitures, aménagements de jardins ou de terrasses, quoique pouvant constituer des Parties communes particulières ou même d'une partie d'une Entité privative, sont stipulées être de communauté générale et donc de la compétence exclusive de l'Assemblée générale plénière dans la mesure où devraient être prises des décisions susceptibles d'affecter l'harmonie, l'esthétique du Complexe immobilier, cette règle ne pouvant être modifiée qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des quotités dans les Parties communes générales.

#### **Terrasses et balcons.**

Ainsi que dit ci avant, les balcons, terrasses, (en ce compris leurs accessoires, tels les garde-corps, balustrades, etcetera), même attribués en jouissance exclusive à certaines Entités privatives, sont soit des Parties communes générales, soit des Parties communes particulières. Il ne pourra y être installé aucune construction, même en matériaux légers.

En ce qui concerne ces éléments, il est stipulé que la responsabilité de l'entretien (en ce compris le bon écoulement des eaux) et du remplacement éventuel des revêtements dits d'usure (carrelage, peintures, joints, etcetera) en incombe au Copropriétaire de l'Entité privative qui en bénéficie, ainsi que celle découlant des détériorations dues à l'usage.

La chape et les couches isolante et d'étanchéité des terrasses et balcons constituant des Parties communes particulières, au même titre que le béton des hourdis, tous travaux de réparation et de remplacement s'y rapportant seront des charges communes particulières. Toutefois, tous frais qui seraient exposés par la Copropriété générale à cet égard devront être remboursés par le Copropriétaire concerné s'il se révèle que les dégâts sont dus à son fait ou à sa carence.

En ce qui concerne lesdits éléments, dont l'entretien doit être assuré par les Copropriétaires et/ou occupants concernés, il est en outre stipulé que quinze jours après une mise en demeure restée sans suite, le Syndic général aura le droit de faire exécuter d'office aux frais du défaillant, les travaux d'entretien lui incombant en vertu de ce qui précède.

Tous les frais résultant d'une intervention au niveau de l'étanchéité des jardins, au niveau de la dalle structurelle formant le plafond haut du niveau en sous-sol, de la couche

isolante ou encore au niveau du béton des hourdis, seront des charges communes générales, sauf s'il se révèle que cette intervention résulte d'un défaut manifeste d'entretien du revêtement ou d'une faute de la part d'un Copropriétaire ou de l'occupant d'un Lot ou d'une Entité privative.

Il est stipulé que, sauf décision contraire de l'Assemblée générale plénière statuant aux trois/quarts des voix, l'entretien des abords et jardins devra obligatoirement être réalisé par l'entreprise de jardinage qui aura été désignée par le Syndic Général. Ladite entreprise ne pourra en outre entamer aucun travail dans lesdits éléments, sans avoir préalablement reconnu par écrit avoir pris connaissance des plans techniques des zones concernées du Complexe immobilier et s'être engagée expressément à ne poser aucun acte ou à n'accomplir aucun travail susceptible d'endommager le Complexe immobilier ou un des Lots à cet endroit.

#### **Article 8 - DISPOSITIFS DE PROTECTION EXTERIEURE - PERSIENNES - RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS.**

Les Copropriétaires ne pourront établir aucun dispositif de protection extérieure, uniquement des dispositifs de protection intérieure, et ceux-ci devront être du modèle et de la couleur agréé par l'Assemblée générale plénière statuant à la majorité simple.

Il est interdit de poser des antennes privatives de quelque type que ce soit sur les toitures des Lots ou sur les façades intérieures ou extérieures, ou encore sur les terrasses et balcons.

#### **Article 9 - DESTINATION DES LOTS.**

Le Complexe immobilier est destiné à usage principal de logements et garages, avec le cas échéant la faculté d'y implanter des locaux accessoires y afférents, tels que : archives, locaux techniques, local « vélos », etc,...

Toute modification de la destination d'un Lot composant le Complexe immobilier devra nécessairement être prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et moyennant les autorisations administratives requises.

En fonction de l'affectation finale de tout ou partie des lots privatifs ci-avant décrits, les règles suivantes seront d'application :

##### **1. pour les appartements.**

Tous les appartements (studios, appartements, duplex) sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle.

Ils pourront toutefois être affectés à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et

d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, sans devoir obtenir l'accord préalable de l'Assemblée générale plénière.

L'exercice d'une profession libérale dans le Complexe immobilier ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

De même afin de ne pas troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il est strictement interdit dans l'immeuble de procéder à des ventes publiques volontaires ou non de biens meubles dans l'immeuble.

## **2. Les garages.**

Les garages sont destinés à garer des voitures automobiles particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfant.

Afin d'assurer le maintien du standing du Complexe immobilier, il est expressément stipulé que :

- chaque usager du complexe de garages devra se conformer aux indications de polices qui y seront placés ;
- il est strictement interdit pour tout occupant ou usager du complexe de garages :

- d'entreposer dans le Complexe immobilier ou dans les limites d'un garage privatif des ordures (matières périssables, insalubres et/ou incommodes), des matières dangereuses ou inflammables, même temporairement;

- d'entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation des utilisateurs desdits garages ;

- d'installer un atelier de réparation.

- le lavage de véhicules y est également interdit;

- sont enfin également interdits dans les aires de circulation et de manœuvres, les stationnements, la combustion d'essence et d'huile, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores, le fait de laisser son moteur tourner au ralenti dans un de ces passages.

Les garages peuvent être loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble, sous la responsabilité du propriétaire donnant en location en ce qui concerne la respectabilité du locataire.

## **3. Caves**

Une cave est prévue, en principe, pour chaque appartement ; aucune quotité indivise dans les parties communes n'a été attribuée à ces caves ; celles-ci sont considérées comme accessoires de l'appartement et font partie intégrante de celui-ci.

Les copropriétaires peuvent échanger ou aliéner leurs caves entr'eux. En aucun cas, ils ne pourront les céder à une personne étrangère à l'immeuble.

## **CHAPITRE II - SERVICE ET ADMINISTRATION DU**

## **COMPLEXE IMMOBILIER.**

### **SECTION I - ASSOCIATION PLENIERE.**

#### **Article 10 - Constitution.**

L' « Assemblée générale plénière » aux termes du présent acte désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires du Complexe immobilier.

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs aux Assemblées générales particulières seront régis par les Actes de Base Particuliers propre au Lot concerné.

Chaque Propriétaire d'un Lot ou d'une Entité privative est membre de l'Assemblée générale plénière et participe aux délibérations.

#### **Article 11- Dénomination.**

Cette Association sera dénommée:

**« Association plénière des copropriétaires Princes de Belgique »**

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du Complexe immobilier. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 12 - Siège.**

Elle a son siège dans le Complexe immobilier, à Anderlecht, avenue Marius Renard, numéro 37.

#### **Article 13 - Personnalité juridique - Composition**

L'Association plénière dispose de la personnalité juridique.

Tous les Copropriétaires sont membres de l'Association Plénière. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties communes générales.

#### **Article 14 - Patrimoine de l'Association plénière**

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

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

#### **Article 15 - Objet**

L'Association plénière a pour objet la conservation et l'administration du Complexe immobilier.

#### **Article 16 - Solidarité divise des Copropriétaires**

L'exécution des décisions condamnant l'Association plénière peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque

Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes générales.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée générale plénière, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un Copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'Association plénière est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes générales, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association plénière est condamnée.

#### **Article 17 - Actions en justice – Frais**

L'Association plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic général.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Lot ou l'Entité privative, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic général qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

#### **Article 18 - Dissolution - Liquidation**

L'Association plénière est dissoute de plein droit dès que l'indivision organisée a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du Complexe n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association plénière.

L'Assemblée générale plénière peut dissoudre l'Association plénière. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée générale plénière ne pourra la dissoudre si le Complexe immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'Association plénière subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Complexe immobilier, objet des présents statuts.

L'Assemblée générale plénière, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic général désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la

liquidation de l'Association plénière.

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 plénière, le Syndic général 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 plénière où les livres et documents de l'Association plénière 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.

## **SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLÉNIÈRE**

### **II ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLENIERE**

#### **1. Pouvoirs**

L'Assemblée générale plénière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association plénière à l'exception :

- de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic général,
- à chaque Copropriétaire ou occupant,
- de ceux qui seront attribués aux termes des Actes de base particuliers aux Assemblées générales particulières à chaque Lot sous régime de Sous-copropriété ou au Syndic particulier des dits Lots.

Sous ces réserves, l'Assemblée générale plénière est souveraine maîtresse de l'administration du Complexe immobilier en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Complexe immobilier. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du Syndic général,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic général provisoire,
- la dissolution de l'Association plénière.

L'Assemblée générale plénière ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'Association plénière sauf si tous les copropriétaires interviennent.

En cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée générale plénière, ou d'une Assemblée particulière, la question sera soumise à l'Assemblée générale plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la

compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée générale plénière.

## **2. Composition**

L'Assemblée générale plénière se compose de tous les Copropriétaires du Complexe immobilier, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes générales.

En cas de division du droit de propriété portant sur une Entité privative ou lorsque la propriété d'une Entité privative 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 plénière 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 plénières, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association plénière. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic général l'identité de leur mandataire.

Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

## **3. Procurations**

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

Le bureau de l'Assemblée générale plénière 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 du Complexe

immobilier.

Le Syndic général ne peut intervenir comme mandataire d'un Copropriétaire à l'Assemblée générale plénière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée plénière, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée générale plénière par un expert.

Si une portion du Complexe appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée générale plénière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous 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.

#### **4. Date et lieu de l'Assemblée générale plénière et ordinaire**

L'Assemblée générale plénière annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association plénière.

#### **5. Convocations**

##### a) Principes

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

Le **Syndic général** doit convoquer l'Assemblée générale plénière ordinaire.

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

**Un ou plusieurs Copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes générales peuvent demander la convocation de l'Assemblée générale plénière. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au Syndic général qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic général ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée générale plénière.

Tout **Copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée générale plénière dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la

proposition que ledit Copropriétaire détermine, lorsque le Syndic général néglige ou refuse abusivement de le faire.

**b) Délais**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours ouvrables au moins avant la date de l'Assemblée plénière.

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

**c) Adresse de convocation**

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

**d) Syndic général et Syndic provisoire**

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

**e) Consultation**

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

## **6. Ordre du jour**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée plénière.

Le Syndic général 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 plénière et ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs Copropriétaires peuvent notifier au Syndic général les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée générale plénière. Ces points sont pris en compte par le Syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic général, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée plénière, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée générale plénière suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'Assemblée générale plénière ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le

détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

#### **7. Constitution de l'Assemblée plénière**

L'Assemblée générale plénière n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une Assemblée générale plénière obligent tous les Copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défailants ou abstentionnistes.

#### **8. Présidence - Bureau - Feuille de présence**

L'Assemblée plénière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président. Il peut être assisté de deux scrutateurs. Son président et ses scrutateurs doivent être des Copropriétaires. Ils peuvent être réélus.

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

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

#### **9. Délibérations**

##### **a) Droit de vote**

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes générales.

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 général 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 plénière 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.

##### **b) Quorum de présence - Deuxième Assemblée plénière**

L'Assemblée générale plénière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée plénière, 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 générales.

Néanmoins, l'Assemblée générale plénière délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée plénière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes générales.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée plénière 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.

### **c) Règles de majorité**

#### **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, les présents statuts, ou le règlement d'ordre intérieur.

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'Assemblée générale plénière décide :

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

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

b) de tous travaux affectant les Parties communes générales, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic général;

c) de la composition d'un Conseil Général de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic général de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

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 certains Lots ou à certaines Entités privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'Association plénière 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 du Complexe immobilier

ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction du Complexe immobilier 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 ;

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée générale plénière de reconstruction totale du Complexe immobilier ;

- sur la décision de dissoudre l'Association plénière des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'Assemblée générale plénière, 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.

#### **d) Considérations pratiques**

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

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée générale plénière et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un Copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée générale plénière.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'Assemblée générale plénière sans exprimer son vote.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains Copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie du

Complexe immobilier ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces Copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque Copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

**e) Vote par écrit**

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

**f) Procès-verbaux - Consultation**

Le Syndic général rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale plénière 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 plénière, 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 général consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée générale plénière et transmet celles-ci, dans le même délai, aux Copropriétaires. Si un Copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le Syndic général par écrit.

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

**10. Actions en justice**

**a) Par l'Association plénière**

L'Association plénière a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

Le Syndic général est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes générales, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée générale plénière dans les plus brefs délais.

Le Syndic général informe sans délai les Copropriétaires et les

autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée plénière des actions intentées par ou contre l'Association plénière.

**b) Par un Copropriétaire**

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

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

Le Copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée générale plénière.

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

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée générale plénière 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 plénière et prenne à sa place la décision requise.

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

- le Copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'Association plénière, 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 plénière en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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

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

**c) Par un occupant**

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

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

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

#### **11. Opposabilité - Information.**

Toutes décisions de l'Assemblée générale plénière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier 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 plénière 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 plénière.

Tout membre de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic Général des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité privative. 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.

### **III/ NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC GENERAL**

#### **1. Nomination**

Le Syndic général est nommé par l'Assemblée générale plénière ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout Copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'Assemblée générale plénière. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic général est une société, l'Assemblée générale plénière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic.

Elle peut choisir le Syndic général parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic général et l'Association plénière des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Il est fait remarquer aux présentes que les Actes de Base Particuliers concernant les Lots organisés dans le cadre d'une Sous-copropriété stipuleront des propres règles à la nomination et le fonctionnement des Syndics particuliers.

#### **2. Révocation - Délégation – Syndic général provisoire**

L'Assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le Syndic général.

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

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

#### **3. Publicité**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic général est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée du Complexe immobilier, siège de l'Association plénière.

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

l'Association plénière, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée générale plénière peuvent être consultés.

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

#### **4. Responsabilité - Délégation**

Le Syndic général est seul responsable de sa gestion.

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

#### **5. Pouvoirs**

Le Syndic général dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée générale plénière;

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

3° d'administrer les fonds de l'Association plénière; 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 plénière;

4° de représenter l'Association plénière, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

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

6° de communiquer à toute personne occupant du Complexe immobilier en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale plénière, la date des Assemblées plénières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties communes générales qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée plénière.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties communes générales du Complexe immobilier ;

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

comptes financiers de la Copropriété générale;

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

**9°** de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la Copropriété générale, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée générale plénière et, notamment, par un site Internet.

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

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

**12°** de soumettre à l'Assemblée générale plénière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée générale plénière pour toute convention entre l'Association plénière et le Syndic général, 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 plénière 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 général ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale plénière, contracter pour le compte de l'Association plénière avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

**14°** de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'Assemblée générale plénière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic général, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres Copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'Association plénière de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

**16°** de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes générales et Équipements collectifs du Complexe immobilier, ainsi qu'un

budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association plénière ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale plénière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic général a la charge de la gestion journalière du Complexe immobilier 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 général engage, dirige et licencie les éventuels salariés du Complexe immobilier, 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 générales).

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

Le Syndic général 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 plénière pour toutes les questions courantes relevant des Parties communes générales, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

## **6. Rémunération**

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

## **7. Démission – Fin de sa mission**

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

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

Lorsque le mandat du Syndic général prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'Association plénière avant sa révocation, l'échéance de son

mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

### **SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE DU COMPLEXE IMMOBILIER « PRINCES DE Belgique »**

#### **1. Composition**

Il sera créé un Conseil général de copropriété, comprenant 6 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit :

L'Assemblée générale particulière de chacun des Lots désignera annuellement 3 membres du Conseil général de copropriété à choisir parmi les membres du Conseil particulier de copropriété du Lot considéré, l'Association partielle de chacun desdits Lots devant disposer d'un tel Conseil particulier de copropriété.

Le Conseil Général de Copropriété est présidé par le président en exercice de l'Assemblée générale plénière.

Le Syndic général y assiste avec voix consultative.

A leur demande, les Syndics particuliers peuvent également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée générale plénière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil général de copropriété dans le respect des présents statuts et de la loi.

#### **2. Pouvoirs**

Le Conseil général de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil général de copropriété aura pour compétence :

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

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

Le Conseil général de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général du Complexe immobilier suggérer des propositions à

mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées générales particulières que de l'Assemblée générale plénière. Le Conseil général de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée générale plénière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic générale et de l'Assemblée générale plénière, le Conseil Général de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée générale plénière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée générale plénière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil Général de copropriété adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### **3. Délibérations**

Le Conseil général de copropriété délibérera valablement si trois de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic Général, et à leur demande le ou les Syndics particuliers y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil général de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

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 plénière.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée générale plénière, le Conseil général de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **SECTION IV - COMMISSAIRE AUX COMPTES.**

L'Assemblée générale plénière désigne annuellement un Commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée générale plénière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic général, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée générale plénière. Si ce Commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES**

### **I. CHARGES COMMUNES**

#### **Article 19 - Énumération des charges**

Les charges communes générales générées par les Parties communes générales sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes générales, les frais de consommation des installations communes et Equipements collectifs, les indemnités dues par la Copropriété générale constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Copropriété générale et pour couvrir la responsabilité civile des Copropriétaires des Lots formant le Complexe immobilier, les frais de reconstruction du Complexe immobilier détruit.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les charges communes générales générées par les Parties communes générales comprennent notamment :

- a) quant au terrain (sol et sous-sol) : les éventuels coûts qui pourraient être générés par la législation applicable en matière de pollution de sol, sous-sol et eaux souterraines.
- b) les charges afférentes à l'ensemble des Parties communes générales ci-avant limitativement énumérées.
- c) l'ensemble des frais droits et honoraires du Syndic Général.
- d) l'ensemble des frais d'entretien, réparation, renouvellement, de nettoyage, de l'ensemble des parties des sous-sols du Complexe immobilier, accessibles à tout occupant ou usager d'une Entité privative dans ledit Complexe immobilier
- e) L'ensemble des frais de consommation, d'entretien, réparation et renouvellement du réseau d'éclairage de l'ensemble des sous-sols (garages) et des locaux et/ou couloirs utilisés par plus d'un Lot;
- f) les frais d'entretien des abords ;
- g) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun ;
- h) les frais d'achat des poubelles, de leur chariot et des divers ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien des parties communes générales

Par opposition, sont considérées comme charges propres à chacun des Lots composant le Complexe immobilier, les charges suivantes, lesquelles seront des charges communes particulières propres à ce Lot.

Il en va ainsi pour :

- a) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties privatives au sens des présents statuts de la Copropriété générale ;

- b) les frais d'assurances éventuels propres à chacun de ces Lots ;
- c) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement chacun de ces Lots ;
- d) l'électricité et l'eau de la ville pour les services propres à chacun de ces Lots.
- e) les frais dus à la société de maintenance dans le cadre du contrat pour la gestion des déchets ménagers et des locaux poubelles.

En vertu de cette règle, chaque Lot supportera donc exclusivement les charges dont les Entités privées qui le composent ont seuls l'utilité.

Sont également considérées comme charges privées propres aux différents Lots :

(i) Les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque Lot ou Entité privée composant un Lot placé sous un régime de sous-copropriété partielle et de l'électricité. Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

(ii) Les frais d'entretien et de réparation de la ou des Parties communes générales du Complexe immobilier dont la jouissance privée et exclusive est réservée aux seuls Copropriétaires ou occupants d'un Lot ou d'une Entité privée bien déterminée.

## **Article 20 - Répartition des charges communes générales**

### **1. Principe**

Sauf règles particulières de répartition des charges communes générales, les charges communes générales se répartissent entre tous les Copropriétaires, dans la proportion de la quote-part respective dans les Parties communes générales liées à l'Entité privée, dont ils sont propriétaires.

### **2. Impôts**

A moins que les impôts relatifs au Complexe immobilier ne soient établis directement sur un Lot ou chacune des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes générales.

### **3. Responsabilité du fait du bâtiment**

La responsabilité du fait du bâtiment (Complexe immobilier et de chacune de ses composantes) (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Complexe immobilier se répartissent suivant la

règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties communes générales et sans préjudice au recours que les Associations partielles pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité privative.

#### **4. Augmentation des charges**

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les charges communes générales pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### **5. Répartition pratique des charges communes générales**

Il incombe au Syndic général du Complexe immobilier de procéder à la répartition des charges communes générales.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant le Complexe immobilier.

Il adressera ses factures et décomptes au Syndic particulier de l'Association partielle concerné, dans le cadre de la Sous-copropriété qui aura été créée, à charge alors pour le Syndic Particulier de répartir pour compte du Syndic général, ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'Association partielle concernée.

### **Article 21 - Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales**

#### **1. Provision**

Outre les avances à payer par les différentes Association partielles, le Syndic général est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des charges communes générales, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée générale plénière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des charges communes générales, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites charges communes générales, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera au Syndic particulier des différentes Associations partielles, à charge alors pour le Syndic particulier de répartir lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant respectivement chacune des Associations partielles.

#### **2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales**

Le compte des charges communes générales est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le

plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal. Les comptes de gestion du Syndic général sont présentés à l'approbation de l'Assemblée générale plénière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels du Syndic général à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale plénière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée générale plénière statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic général devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée générale plénière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil général de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le Conseil général de copropriété devra établir un rapport à l'Assemblée plénière en formulant leurs propositions.

Les comptes de l'Association plénière doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic général peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement général et du fonds de réserve général, ainsi que les créances et les dettes des Associations partielles. L'Assemblée générale plénière, statuant à la majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le Syndic général détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires et Syndics particuliers signaleront aux membres du Conseil général de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

### **3. Règlement des charges communes générales**

Le règlement des charges communes générales incombant à un Copropriétaire ou une Association partielle doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de la réception du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des charges communes générales n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée générale plénière.

Le paiement des charges communes générales se fera selon le cas, soit par le Copropriétaire concerné, soit par les Syndics

particuliers des Associations partielles à charge alors pour chaque Syndic particulier de récupérer lui-même ces mêmes charges entre les Copropriétaires formant l'Association partielle du Lot concerné, suivant les règles de répartition des charges propres à ce Lot, telles qu'arrêtées par les statuts dudit Lot

#### 4. **Recouvrement des charges communes générales**

Le Syndic général, en sa qualité d'organe de l'Association plénière, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Complexe immobilier.

A cette fin, le Syndic général est autorisé pour le recouvrement des charges communes générales :

a) 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, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

Le Syndic général peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association plénière.

Le Syndic général devra souscrire aux frais de l'Association plénière une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association Plénière et un de ses membres.

- l'Association Plénière et une Association partielle.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de charges communes générales

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au Syndic général par chacun des Copropriétaires au sein du Complexe immobilier pour le cas où les dits Copropriétaires sont défaillants envers la Copropriété générale.

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

c) à réclamer aux Associations partielles, en proportion des quotes-parts dans les Parties communes générales rattachées au Lot concerné, la quote-part de l'Association partielle défaillante dans les charges communes générales, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein du Complexe immobilier sont

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

Durant la carence d'un Lot défaillant, les autres Lots devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

## **Article 22 - Fonds de roulement - Fonds de réserve**

### **1. Fonds de roulement**

Le Syndic général aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Copropriété générale.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes générales, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de charges communes générales dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association plénière, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic général.

Toutes les charges périodiques de la Copropriété générale seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Copropriété générale, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opèreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes générales.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'Assemblée générale plénière ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée générale plénière ordinaire, le Syndic général devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc... le Syndic général pourra faire appel à une provision supplémentaire.

### **2. Fonds de réserve**

L'Assemblée générale plénière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

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 d'un Equipement collectif, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout

Equipement collectif qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée générale plénière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée générale plénière des copropriétaires.

### **Article 23 - Modification de la répartition des charges**

L'Assemblée générale plénière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, par l'Assemblée générale plénière convoquée par les soins du Syndic général dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de cession d'un Lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

## **II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES**

### **Article 24 - Recettes**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes générales, elles seront acquises à l'Association plénière qui décidera de leur affectation.

**III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE**

**Article 25 : Mutation d'Entités privatives**

1. En cas de mutation par décès d'une Entité privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic général et le Syndic particulier de l'Association partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, celle-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

**3. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'une Entité privative**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur une Entité privative, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le Syndic général et par le Syndic particulier du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

***En ce qui concerne la Copropriété générale :***

1° le montant du fonds de roulement de la Copropriété générale et du fonds de réserve de la Copropriété générale dont question ci-avant et la quote-part de l'Entité privative concernée dans ces deux fonds.

2° le montant des arriérés éventuels dus par l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative concernée.

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété générale.

5° les procès-verbaux des Assemblées générales plénières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges communes générales de deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée générale de l'Association plénière.

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

***En ce qui concerne l'Association partielle:***

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions des statuts du Lot dont fait partie l'Entité privative concernée.

**4. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot ou d'une Entité privative**

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic particulier et/ou l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative concernée, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic Général, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée générale plénière relativement aux Parties communes générales du Complexe immobilier ou le Syndic général avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale plénière des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'Entité privative concernée.

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes générales, décidés par l'Assemblée générale plénière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic Général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

4° un état des dettes certaines dues par l'Association plénière

à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic général postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité privative concernée.

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

#### **5. Décomptes de la quote-part des Charges communes générales se rapportant au Lot cédé ou à l'Entité privative cédée**

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant au Lot concerné.

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle du Lot dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir dans le cadre de ses propres décomptes des charges communes particulières se rapportant au Lot dont fait partie l'Entité privative concernée, qu'il incombe, sur base des décomptes établis par le Syndic général pour les charges communes générales périodiques, d'établir le décompte de la quote-part des charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée, et ce, en appliquant les règles définies à cet égard dans les statuts de la copropriété du Lot concerné placé sous un régime de Sous-copropriété.

6. Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'un Lot ou d'une Entité privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux charges communes particulières propres au Lot dont fait partie l'Entité privative considérée, telles que celles-ci sont édictées par les statuts de la copropriété propres au dit Lot placé sous un régime de Sous-copropriété.

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Copropriété générale au paiement des sommes mises en recouvrement

postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée générale plénière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Copropriété générale, sauf la provision pour les dépenses communes.

#### **CHAPITRE IV.- TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN**

##### **Article 26 - Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes générales sont supportées par les Copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les Parties communes générales, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

##### **Article 27 - Genre de réparations et travaux**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :  
- réparations urgentes;  
- réparations non urgentes.

##### **Article 28 - Réparations urgentes**

Le Syndic général dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée plénière, 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, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

##### **Article 29 - Réparations ou travaux non urgents**

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic général ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée générale plénière qui suit.

Ils 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 30 - Servitudes relatives aux travaux**

Si le Syndic général le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties communes générales; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic général.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes

ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août, ni du vingt-quatre au trente-et-un décembre.

Si les Propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du Syndic général, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du Complexe, les Copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives du Complexe immobilier.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes du Complexe immobilier.

Ils veilleront toutefois à tout moment à respecter le bon état et la propreté des lieux dans toute la mesure du possible et s'acquitteront du nettoyage chaque jour et à la fin du chantier.

#### **Article 31 - Abords , zones de parc**

Les abords sont des parties communes générales dont chaque copropriétaire possède une quote-part.

### **CHAPITRE V - ASSURANCES**

#### **Article 32 - Risques**

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties communes générales du Complexe immobilier sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes générales rattachées à leur Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

Par contre les responsabilités pouvant naître du chef d'un Lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété doté d'une Association partielle de copropriétaires sont supportées par l'ensemble des Copropriétaires formant l'Association partielle

des copropriétaires propres à ce Lot, au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes particulières de ce Lot privatif à l'exclusion des autres Copropriétaires que le recours soit exercé par l'un des Propriétaires ou Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

2. Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par Associations partielles de copropriétaires pour l'ensemble des deux Lots composant le Complexe immobilier.

### **Article 33 - Types d'assurances**

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic Général, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

#### **Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes**

a) L'assurance sera de type « Tous Risques Sauf », pour l'ensemble du Complexe immobilier (en ce compris le risque électrique). Elle sera souscrite par le Syndic Général.

Elle devra couvrir en tous temps "en valeur à neuf" l'ensemble du Complexe immobilier, pour compte de toutes les Associations Partielles de Copropriétaires, tant pour les Entités privatives que pour les parties communes générales et particulières, tant les choses communes que les choses privées, à l'exclusion des meubles, notamment contre l'incendie, l'explosion, la foudre, la chute d'avions, le risque électrique, le dégât des eaux, le vandalisme, les actes de malveillance, les détériorations immobilières à la suite du vol et de la tentative de vol, le bris de vitres, le recours des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale plénière.

Elle couvrira également, sous un volet "RC Immeuble & Ascenseurs", la responsabilité des Copropriétaires, Syndic Général, Association Plénière et Associations Partielles des Copropriétaires, sur base des articles 1382, 1383, 1384 et 1386 du Code Civil, en cas de dommage causé aux tiers par le fait :

- de l'une et/ou l'autre partie commune ou privative de l'ensemble du Complexe immobilier assuré, composant le Complexe immobilier ses jardins, accès, clôtures et trottoirs;
- du contenu présent dans les lieux précités;
- de l'encombrement des trottoirs du bâtiment assuré;
- du défaut d'enlèvement de neige, de glace ou de verglas;
- d'ascenseurs ou de tout autre engin de levage motorisé (pour autant que ces installations fassent l'objet d'un contrat d'entretien, qu'elles soient soumises à un contrôle périodique par un organisme agréé et qu'elles répondent aux dispositions du règlement général pour la protection au travail).

La police devra contenir la stipulation suivante : « seront

*considérés comme « tiers », les Associations plénière et partielles de copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, le personnel d'entretien, les membres du personnel soit au service de la copropriété générale ou au service d'une copropriété particulière ou encore d'un Propriétaire ou Copropriétaire. ».*

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic Général, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsable.

**b)** Vu la configuration particulière des lieux et afin d'éviter des conflits en cas de sinistre plusieurs clauses devront être mentionnées dans ces polices, du type :

- l'assureur connaît bien les spécificités du risque ainsi que les statuts du Complexe immobilier et ne demande pas d'autres informations à son sujet. C'est en pleine connaissance de cause qu'il assure le risque pour la partie dont l'Association Partielle de Copropriétaires est propriétaire aux garanties reprises dans la police.

Les Copropriétaires des différentes Entités privatives et/ou Associations plénière et partielles des copropriétaires concernées sont tiers entre eux pour les couvertures de responsabilité.

- l'assureur est au courant des servitudes existantes entre les différents Lots privatifs composant le Complexe immobilier.

- l'assureur couvre les Parties communes générales ou mitoyennes à deux ou plusieurs Lots composant le Complexe immobilier et ce proportionnellement à la valeur respective des bâtiments érigés sur les différents Lots.

Une assurance du type « Tous Risques sauf » pour l'ensemble du Complexe immobilier est souscrite..

Le Syndic Général sera ultérieurement subrogé aux droits et obligations repris ci-avant.

**c)** En vue de diminuer les possibilités de contestations, toutes ces assurances communes devront prévoir un abandon de recours envers les Copropriétaires, Associations partielles de Copropriétaires, Locataires, Occupants généralement quelconques et Gardiens du Complexe Immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété s'il existe, et ce, pour tout dommage et perte non exclus par cette assurance commune,

que le sinistre se limite à une partie du bâtiment, ou qu'il se communique à d'autres parties, communes ou privatives, en ce compris les biens mobiliers et immobiliers des différents, Copropriétaires, Locataires, Sous-locataires et Occupants. Cet abandon de recours ne bénéficiera pas à l'auteur d'une faute grave assimilée au dol ou à la malveillance. A titre de réciprocité, les bénéficiaires dudit abandon de recours, ainsi que leurs assureurs respectifs, s'engagent également à abandonner leur recours en pareil cas de dommage, envers les Copropriétaires, Associations partielles de copropriétaires, Locataires, Occupants généralement quelconques et Gardiens du Complexe Immobilier, ainsi qu'envers les membres de leur personnel et de leur famille, ainsi que contre les Syndics général, particuliers, délégués, ad hoc, le conseil de copropriété s'il existe.

Les contrats d'assurances doivent couvrir les risques assurés avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic Général, les Syndics particuliers, délégués ou provisoires, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

**d)** Les Propriétaires et Copropriétaires s'engagent à faire accepter ledit abandon de recours par leurs ayants droit et ayants cause à tous titres et plus particulièrement à leurs locataires ou occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

#### Assurance du personnel salarié

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association plénière des Copropriétaires. Si l'Association plénière des Copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Propriétaires, Associations plénières et partielles de copropriétaires, les Copropriétaires, les locataires, occupant à un titre quelconque, le Syndic Général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Propriétaire ou d'un Copropriétaire"*.

Les indemnités seront affectées par le Syndic Général à réparer le dommage subi par la victime.

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

#### Assurance responsabilité civile du Syndic Général

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic Général, s'il est un Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

#### Assurance responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

2. D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic Général si l'Assemblée générale plénière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

3. 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 Copropriétaires ou occupants à leurs Entités privatives.

Chaque Copropriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier, toutes améliorations, de même que le recours de tiers.

Ils acceptent, et ils s'engagent à faire accepter par leurs assureurs, sous peine d'être personnellement responsable de l'omission, l'abandon de recours, comme repris à l'article ci-dessus.

Sauf dérogation écrite et préalable du Syndic Général, les Copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des Entités Privatives, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant : *"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."*

4. Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée générale plénière. Les Copropriétaires 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.

5. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité artisanale, industrielle ou de bureaux exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

6. Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) et/ou le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

a) l'Association générale plénière des copropriétaires, à titre de charge commune générale, si le dommage trouve son origine dans une partie commune générale;

b) L'Association partielle des copropriétaires propre à un Lot, si le dommage trouve son origine dans le Lot de l'Association partielle de copropriétaire concernée;

c) les Copropriétaires des Lots concernés, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes générales, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Lots.

#### **Article 34 - Souscription des polices - Sinistres**

1. Le Syndic Général souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Associations partielles de copropriétaires et des Copropriétaires, suivant les directives données par l'Assemblée générale plénière. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée générale plénière, le Syndic Général ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Copropriété générale et /ou des Sous-copropriétés particulières.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic Général sont ratifiées par l'Assemblée générale plénière des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic Général subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut

de quoi le Syndic Général pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

3. Les Associations partielles de copropriétaires et Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

4. Tant pour la conclusion et la résiliation de la police d'assurance que pour la gestion des sinistres, le Syndic Général veille à se concerter avec les Syndics particuliers des différents Lots placés eux-mêmes sous un régime de sous-copropriété dotées d'Association partielles de copropriétaires. Une police commune sera, s'il y a lieu, conclue pour le compte de l'Association plénière des copropriétaires et pour compte des Associations partielles des copropriétaires des Lots placés eux-mêmes sous un régime de sous-copropriété dotées d'Association partielles de copropriétaires.

5. Le Syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme Charges communes générales, elles lui seront remboursées par les Copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

## **CHAPITRE VI - SINISTRES - PROCEDURES ET INDEMNITES**

### **Article 35 - Généralités**

1. En cas de sinistre, le Syndic Général veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances.

Les Propriétaires, Associations plénière et particulières de copropriétaires et les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic Général peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un Lot privatif ou une Entité privative.

2. Le Syndic Général, le cas échéant en collaboration étroite avec le(s) Syndic(s) Particulier(s) concerné(s), supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement :

- de réparations que l'Association partielle de copropriétaires souhaite s'en charger à ses risques et périls, ou ;
- une Entité privative au sein d'un Lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété dotée d'une Association partielle de copropriétaires, qui souhaite s'en charger à ses risques et périls.

### **Article 36 - Destruction et reconstruction du Complexe immobilier - Fin de l'indivision**

1. Par destruction du Complexe immobilier, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure du Complexe immobilier.

La destruction est totale dès l'instant où elle a été décrétée telle par la compagnie d'assurance qui couvre ce risque.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives (une Entité privative au sein d'un Lot privatif placé sous un régime de sous-copropriété);

- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre du Complexe immobilier.

2. La destruction du Complexe immobilier peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque le Complexe immobilier a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des Propriétaires et Copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction du Complexe immobilier, soit sa cession.

3. La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires doit décider du sort du Complexe immobilier de sa reconstruction ou de sa cession en Lot et de la dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

4. La destruction même totale du Complexe immobilier n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires, qui doit être décidée par l'Assemblée générale plénière.

5. Les décisions de l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession du Complexe immobilier en Lot;

- à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'Association plénière des Copropriétaires.

6. Si le Complexe immobilier n'est pas reconstruit, l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires, sur le sort de l'Association plénière des Copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les Copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes générales.

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque Copropriétaire dans

les parties communes générales, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Cette demande doit être adressée aux Copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement le Complexe immobilier a été prise par l'Assemblée générale plénière.

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

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

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

Les Copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'Assemblée générale plénière ayant décidé la reconstruction partielle du Complexe immobilier pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation du Complexe immobilier sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

#### **Article 37 - Encaissement des indemnités**

1. En cas de sinistre tant aux parties communes générales ou particulières qu'aux parties privatives (Entités privatives) couverts par une police d'assurance souscrite par le Syndic Général pour compte de l'ensemble des Associations plénière et particulières des Copropriétaires, les indemnités allouées en

vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le Syndic Général et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée générale plénière, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.

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

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

#### **Article 38 - Utilisation des indemnités**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

##### **1. Si le sinistre est partiel**

Le Syndic Général emploiera par priorité les indemnités par lui encaissées à la remise en état des lieux sinistrés et à la réparation des dommages ou à la reconstruction des parties communes générales du Complexe immobilier endommagées, si celle-ci a été décidée.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic Général :

- à charge de tous les Propriétaires et Copropriétaires concernés par le dommage en proportion de leur quote-part dans les parties communes générales,

ou encore à charge de :

- l'Association plénière des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune générale, en proportion des quotes-parts que chaque Propriétaire et chaque Copropriétaire possède dans les parties communes générales,

- l'Association partielle des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune particulière, en proportion des quotes-parts que chaque Copropriétaire possède dans les parties communes particulières propres au Lot privatif concerné, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son

Lot privatif ou de son Entité privative et à concurrence de cette plus-value.

Les Propriétaires et Copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic Général. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux EURIBOR 3 mois, majoré d'une marge de 100 points de base, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

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

## **2. Si le sinistre est total**

Si le sinistre est total, pour avoir été décrété tel par la compagnie d'assurance qui assure ce risque, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une Assemblée générale plénière des copropriétaires n'en décide autrement comme indiqué ci-avant.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic Général que pour autant que l'Assemblée générale plénière des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents et représentés.

Les indemnités représentatives du Complexe immobilier détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. Sans préjudice des actions exercées contre le Propriétaire, les Copropriétaires l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Propriétaires et Copropriétaires membres de l'Assemblée générale plénière sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans les parties communes générales.

## LIVRE TROIS

### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit ; il s'applique au Complexe immobilier

#### **Article 1 - PRINCIPE - MAJORITE REQUISE POUR MODIFIER LE REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Il est arrêté, entre tous les Copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit et ayants cause à tout titre.

Il pourra être modifié par l'Assemblée générale plénière et à la

majorité des trois quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés, sauf stipulation ponctuelle d'une majorité plus forte.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des Assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé "Livre de gérance", tenu par le Syndic général et qui contiendra le statut réel du Complexe immobilier, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation ou de location d'une portion du Complexe immobilier, la partie qui aliène ou loue devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être Propriétaire, Copropriétaire locataire ou ayant droit d'une Entité privative dans le Complexe immobilier est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

#### **Article 2 – PUBLICITE DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Conformément à l'article 577-10 du Code civil :

1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du Syndic général ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2° Le Syndic général met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'Assemblée générale plénière.

3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4° Les décisions de l'Assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5° Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision de l'Assemblée générale, peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Complexe immobilier en copropriété, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visés ci-dessus

sub 3° et 4° ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic général, 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.

- en ce qui concerne les dispositions et 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 général, 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.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

### **Article 3 - USAGE DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES.**

Les abords et jardins, les accès piétonniers, les rampes d'accès, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos (qui devront être garés dans les locaux à ce destinés), les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, poubelles, etc.

### **Article 4 - ESTHÉTIQUE**

Les Copropriétaires et occupants ne pourront poser leurs enseignes, logos, plaques professionnelles que :

a) après avoir obtenu les différents permis et autorisations administratives nécessaires : aux endroits sur la façade de l'immeuble qu'ils occupent et dans le hall commun de celui-ci, et la dimension et le modèle de ces enseignes, logos et plaques professionnelles seront le cas échéant déterminés par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires si celle-ci l'estime nécessaire et/ou qu'un Copropriétaire au moins en fait la demande.

b) le cas échéant en se conformant d'une part aux décisions

qui seront prises en la matière par l'Assemblée générale plénière des Copropriétaires et d'autre part aux règles applicables en vertu des statuts de la sous-copropriété concernée.

#### **Article 5 - ANIMAUX**

Les Copropriétaires, locataires ou occupants pourront avoir des animaux de compagnie.

Les animaux admis ne le sont qu'à titre de tolérance. Ils ne pourront jamais circuler librement dans une quelconque partie commune générale du Complexe immobilier et a fortiori pas dans les espaces non bâtis hors sol.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans le Complexe immobilier, par bruit ou autrement, le Syndic Général ordonnera l'éloignement de l'animal.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision du Syndic Général, celui-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de dix euros (€ 10,00-) par jour de retard, après signification de la décision de l'Assemblée, et le montant de cette astreinte sera versée au fonds de roulement, le tout sans préjudice à une décision de l'Assemblée, à prendre à la majorité absolue des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

#### **Article 6 - DROIT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PLÉNIÈRE**

L'Assemblée générale plénière peut à tout moment et sur n'importe quelle matière établir un complément au présent règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants du Complexe immobilier, ainsi que modifier, compléter ou remplacer le présent règlement d'ordre intérieur.

#### **Article 7 - MORALITE - TRANQUILITE**

Les Copropriétaires, locataires, et autres occupants du Complexe immobilier devront toujours l'occuper bourgeoisement, honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Chacun des Copropriétaires et occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le règlement de copropriété et le présent règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation acoustique et thermique du Complexe immobilier.

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

occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un Copropriétaire ou occupant d'une Entité privative d'encombrer de quelque manière que ce soit les Parties communes générales ou particulières à l'usage de tout ou partie des Propriétaires et Copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers.

Les Copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

autres occupants du Complexe immobilier.

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

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

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

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes Entités privatives.

Plus particulièrement, les Copropriétaires, locataires et autres occupants devront veiller à maintenir pendant la journée et la nuit, le niveau de bruit dans des limites compatibles avec les relations de bon voisinage.

Sont dans ce cadre susceptibles de causer un bruit anormal : la fermeture de portes, les appareils électroménagers, les appareils Haute Fidélité, de télévision, les appels à haute voix dans les parties communes, le déplacement de meubles ou d'objets en soirée ou pendant la nuit, l'usage long et répété de la sonnette d'un appartement et l'accomplissement de travaux en soirée ou la nuit, les bruits de talons percutants.

Tout appareillage électrique doit être isolé de façon à ne pas gêner la réception des radio et télévision.

Le Syndic Général ou, le Conseil général de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre

copropriétaires.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité dans le Complexe immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

#### **Article 8 - Baux**

Un Copropriétaire peut donner sa propriété privative en location ; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de Copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter le Complexe immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas cession de bail.

Les Copropriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires du Complexe immobilier et des voisins, conformément et dans la mesure de ce qui est précisé au chapitre « Assurances » ci-avant.

Les Copropriétaires sont tenus d'informer le Syndic Général de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le Syndic Général portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le Copropriétaire concerné, après second avertissement donné par le Syndic Général, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

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

En cas d'infraction dûment constatée, les baux d'habitations et/ou de garages pourront être résiliés à la demande du Syndic Général ou, le cas échéant, du Conseil général de copropriété s'il existe.

### **Article 9 - Emménagements - Déménagements - Dégâts**

Toutes dégradations commises aux façades ou à d'autres parties du le Complexe immobilier (notamment en cas d'usage des voiries carrossables) au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportés par celui qui aura ordonné ceux-ci.

Ils devront en outre organiser ces mouvements en respectant les règles des Associations partielles respectives.

### **Article 10 - Terrasses et balcons**

Les terrasses et balcons doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et caetera, ...
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et caetera, ...

### **Article 11 - Sanctions - Opposabilité**

Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du Conseil général de copropriété, s'il existe confirmée par la plus prochaine Assemblée générale plénière, être sanctionné par une "amende" (dont le montant sera défini dans chaque Règlement d'ordre intérieur), bénéficiant au fonds de réserve.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision 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 le Complexe immobilier et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et 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 règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'Assemblée générale plénière ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic Général, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association plénière des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

2° en ce qui concerne les dispositions et 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 Général, 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 plénière.

## DISPOSITIONS FINALES du STATUT REEL

### **Renvoi au Code civil**

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

### **Langues**

Un Copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la Copropriété générale émanant de l'Association plénière, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle le Complexe immobilier est situé.

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

Les frais de traduction sont à charge de l'Association plénière.

-----

## TABLE DES MATIERES

### **INTRODUCTION**

- I. Exposé préalable
- II. Lexique
- III. Objet du présent acte
- IV. Statut du complexe immobilier
  - 1. Définition du statut réel
  - 2. Définition du règlement d'ordre intérieur
  - 3. Force obligatoire
  - 4. Associations partielles

### **LIVRE I : Acte de base**

Exposé préalable

#### **CHAPITRE I : DIVISION DU COMPLEXE IMMOBILIER**

- 1. Observation**
- 2. Description**
  - 2.1. Description générale
  - 2.2. Parties communes générales
    - 2.2.1. *Remarque générale*
    - 2.2.2. *Énumération des Parties communes générales*
- 3. Jouissance du Terrain d'assiette**

#### **CHAPITRE II : STIPULATIONS PARTICULIÈRES – SERVITUDES**

- 1. Servitudes conventionnelles et par destination du**

père de famille

2. Servitude de volume, d'ancrage et de support

3. Conditions spéciales

4. Modifications éventuelles aux Acte de Base Particuliers propres aux Associations partielles des Lots A et B.

## **LIVRE II : Règlement de copropriété**

### **CHAPITRE I : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE**

Article 1 – Distinction entre Parties communes générales et Parties privatives ou Parties communes particulières propres à un lot

Article 2 – Répartition des Parties communes générales

Article 3 – Modifications des lots ou entités privatives

1. *Jouissance des entités privatives*

2. *Emménagements – Déménagements*

3. *Inaction d'un Copropriétaire ou d'une Association partielle*

4. *Limites de la jouissance des Lots*

4.1. *Location*

4.2. *Travaux aux Lots privatifs*

Article 4 – Les Parties communes générales

Article 5 – Détermination des Parties privatives

Article 6 – Modifications aux Parties communes générales

Article 7 – Harmonie esthétique du complexe immobilier

Article 8 – Dispositifs de protection extérieure – persiennes-  
reseau de télécommunications

Article 9 – Destination des lots

1. *Pour les appartements*

2. *Les garages*

3. *Caves*

### **CHAPITRE II : SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE**

#### ***SECTION I – ASSOCIATION PLENIERE***

Article 10 – Constitution

Article 11 – Dénomination

Article 12 – Siège

Article 13 – Personnalité juridique – Composition

Article 14 – Patrimoine de l'Association plénière

Article 15 – Objet

Article 16 – Solidarité divise des Copropriétaires

Article 17 – Actions en justice – Frais

Article 18 – Dissolution-liquidation

#### ***SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PLENIERE DES PROPRIETAIRES ET COPROPIETAIRES***

##### **I/ Assemblée générale plénière**

1. *Pouvoirs*

2. *Composition*
3. *Procurations*
4. *Date et lieu de l'Assemblée générale plénière et ordinaire*
5. *Convocations*
6. *Ordre du jour*
7. *Constitution de l'Assemblée plénière*
8. *Présidence – Bureau – Feuille de présence*
9. *Délibérations*
  - a) *Droit de vote*
  - b) *Quorum de présence – Deuxième Assemblée plénière*
  - c) *Règles de majorité*
  - d) *Considérations pratiques*
  - e) *Vote par écrit*
  - f) *Procès-verbaux – Consultation*
10. *Actions en justice*
  - a) *Par l'Association plénière*
  - b) *Par un Copropriétaire*
  - c) *Par un occupant*
11. *Opposabilité – information*

### III/ Nomination, Durée du mandat et pouvoirs du Syndic général

1. *Nomination*
2. *Révocation – Délégation – Syndic général provisoire*
3. *Publicité*
4. *Responsabilité – Délégation*
5. *Pouvoirs*
6. *Rénumération*
7. *Démission – Fin de sa mission*

### **SECTION III - CONSEIL GENERAL DE COPROPRIETE**

1. *Composition*
2. *Pouvoirs*
3. *Délibérations*

### **SECTION IV : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### CHAPITRE III : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES GENERALES

#### **I. Charges Communes**

Article 19 – Enumération des charges

Article 20 – Répartition des charges communes générales

1. *Principe*
2. *Impôts*
3. *Responsabilité du fait du bâtiment*
4. *Augmentation des charges*
5. *Répartition pratique des charges communes générales*

Article 21 – Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales, règlement et recouvrement des charges communes générales

1. *Provision*

2. *Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux charges communes générales*

3. *Règlement des charges communes générales*

4. *Recouvrement des charges communes générales*

Article 22 – Fonds de roulement – Fonds de réserve

1. *Fonds de roulement*

2. *Fonds de réserve*

Article 23 - Modification de la répartition des charges

**II. Recettes générées par les parties communes générales**

Article 24 – Recettes

**III. Décompte et récupération de charges communes à l'occasion de la mutation d'un lot privatif ou d'une entité privative**

Article 25 – Mutation d'Entités privatives

CHAPITRE IV : TRAVAUX ET RÉPARATIONS ENTRETIEN

Article 26 - Généralités

Article 27 - Genre de réparations et travaux

Article 28 - Réparations urgentes

Article 29 - Réparations et travaux non urgents

Article 30 - Servitudes relatives aux travaux

Article 31 - Abords, zone de parc

CHAPITRE V : ASSURANCES

Article 32 - Risques

Article 33 - Types d'assurances

Article 34 - Souscription des polices – Sinistres

CHAPITRE VI : SINISTRES – PROCEDURES ET INDEMNITES

Article 35 - Généralités

Article 36 - Destruction et reconstruction du Complexe immobilier – Fin de l'Indivision

Article 37 - Encaissement des indemnités

Article 38 - Utilisation des indemnités

1. *Si le sinistre est partiel*

2. *Si le sinistre est total*

LIVRE III : RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1 - Principe - majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur

Article 2 – Publicité du règlement d'ordre intérieur

Article 3 – Usage des parties communes générales

Article 4 – Esthétique

Article 5 – Animaux

Article 6 – Droit de l'Assemblée générale plénière

Article 7 – Moralité-Tranquillité

Article 8 – Baux

Article 9 – Emménagements – Déménagements - Dégâts

Article 10 – Jardins, terrasses et balcons

## Article 11 – Sanctions - Opposabilité

### Dispositions finales du statut réel

#### Tables des matières

DISPOSITIONS FINALES
----------------------

#### 1. CONTRADICTION AVEC LA LOI.

Au cas où les dispositions particulières ou règlements établis par une autorité légale seraient en contradiction avec ce qui précède, concernant l'aspect général, ce sont les dispositions légales qui feront la loi entre les parties.

#### 2. DIVERS.

Il sera délivré une expédition du présent Acte qui constitue les statuts du Complexe Immobilier, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant trait au Complexe immobilier, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans la Région de Bruxelles-Capitale; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans le Complexe immobilier.

#### 3. FRAIS DU PRESENT ACTE.

Les frais de l'acte contenant les statuts de la copropriété et ses annexes seront supportés par lot.

#### 4. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.

La Comparante déclare que les annexes ne sont pas à transcrire.

#### 5. ELECTION DE DOMICILE.

La Comparante fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

#### DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'Etude, date que dessus.

Lecture faite conformément aux dispositions légales, la Comparante, représentée comme dit est et reconnaissant avoir eu connaissance du projet du présent Acte le 25 janvier 2012 et du projet définitif du présent acte, le 24 octobre 2012, et avoir eu le temps suffisant de l'analyser, ont signé avec Nous,

Notaire.

