11/04/2023

ACP RESIDENCE CHÂTEAU NEUF
RUE DU CHÂTEAU, 1
6840 NEUFCHÂTEAU

N° d’entreprise: 0588.979.248

Adaptation du règlement de copropriété

Et du règlement d’ordre intérieur

STATUTS

Adaptation
Règlement de copropriété
Règlement d'ordre intérieur

ACP " Résidence Château Neuf "

Siège
Rue du Château, 1
6840 NEUFCHÂTEAU
N° d'entreprise : 0588.979.248

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Cet exposé reprend l'identité du Notaire actant l'intention de la comparante de placer un bien sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.
Il est mentionné la date de l'acte et la date de transcription.
Cette dernière date est importante, puisqu'elle donne naissance de la personnalité juridique à l'association des copropriétaires.
Il est repris l'identité de la comparante, ainsi que la situation cadastrale du bien placé sous le régime de la copropriété forcée.

STATUTS DE L'IMMEUBLE
TITRE I ACTE DE BASE
- Description de l'acte de base (article 3.85, §1er alinéa 1) P.10
- Copropriété forcée et personnalité juridique P.10
- Statut réel – Transcription p.10
- Description des parties communes et privatives p.11
- Répartition des quotes-parts dans les parties communes p.17
- Mode de calcul des quotes-parts p.18

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE
- Exposé général p.19
CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES
Article 1 : Division de l'immeuble p.19
Section I : **Parties communes**
Article 2 : Composition des parties communes p.20
Article 3 : Situation juridique des parties communes p.23
Article 4 : Modifications ou transformations aux parties communes p.24
Section II : Parties privatives
Article 5 : Description des parties privatives p.25
Article 6 : Distribution intérieure des locaux p.25
Article 7 : Travaux aux parties privatives – Transformation p.26
Article 8 : Ouverture dans les murs mitoyens et les murs mitoyens p.27
Article 9 : Limites de la jouissance des parties privatives p.27

CHAPITRE II – REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
Section I : Répartition des charges
Article 10 : Principe du caractère forfaitaire p.33
Article 11 : Description des charges communes p.33
Article 12 : Consommation individuelle p.34
Article 13 : Ascenseur p.35
Article 14 : Modification de la répartition des charges p.35
Article 15 : Augmentation des charges p.36
Article 16 : Responsabilité du fait du bâtiment p.36
Article 17 : Impôts p.36
Article 18 : Recettes p.36
Section II : Entretien et réparations
Article 19 : Généralités p.37
Article 20 : Catégories de travaux p.37
Article 21 : Réparations urgentes p.37
Article 22 : Réparations ou travaux non urgents p.37
Article 23 : Nettoyage des parties communes - Jardins p.38
Article 24 : Droit d'initiative des copropriétaires et opérateur d'utilité publique p.38
Article 25 : Servitudes relatives aux travaux p.39
Section III : Règlement des charges – Provisions - Recouvrement
Article 26 : Relevé de compte – Provisions p.40
Article 27 : Indivision – Usufruit p.42
Article 28 : Fonds de roulement p.42
Article 29 : Fonds de réserve p.42
CHAPITRE III – ORGANE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Section I : Association des copropriétaires
Article 30 : Dénomination – Siège p.43
Article 31 : Personnalité juridique p.43
Article 32 : Dissolution – Liquidation p.43
Article 33 : Patrimoine de l'association p.44
Article 34 : Objet de l'association p.44
Article 35 : Solidarité divise des copropriétaires p.44
Article 36 : Action en justice p.45
Section II : L'assemblée générale des copropriétaires
Article 37 : Composition p.48
Article 38 : Pouvoir p.48
Article 39 : Les assemblées p.49
Section II : Le syndic
Article 40 : Le statut du syndic p.49
Section III : Le conseil de copropriété
Article 41 : Création et composition p.49

CHAPITRE IV – ASSURANCES ET RECONSTRUCTION
GENERALITES
Article 42 : Principes p.51
Article 43 : Type d'assurance p.51
Article 44 : Biens et capitaux à assurer p.52
Article 45 : Primes et surprimes p.52
Article 46 : Responsabilité des occupants – Clause pénale p.52
Article 47 : Franchise p.53
Article 48 : Encaissement des indemnités p.53
Article 49 : Affectation des indemnités p.53
Article 50 : Assurances complémentaires p.54
Article 51 : Destruction de l'immeuble vétuste p.55
CHAPITRE V – MUTATION D'UN LOT
Article 52 : Mutation d'un lot p.56

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
- **Exposé général** p.59
CHAPITRE I – L'ASSEMBLEE GENERALE
Section I : Organisation matérielle de l'AG
Article 53 : Les assemblées p.61
Article 54 : Procurations p.62
Article 55 : Convocations p.62
Article 56 : L'ordre du jour p.63
Article 57 : Double quorum p.64
Article 58 : La présidence – Le bureau p.64
Article 59 : Feuille ou lits des présences p.64
Section II : Pouvoir votal de l'AG
Article 60 : Délibération – Droit de vote – Règle de majorité p.65
Article 61 : Délibération écrite p.67
Article 62 : Considérations pratiques p.67
Article 63 : Procès-verbaux – Registre des décisions p.67
Article 64 : Opposabilité p.68
CHAPITRE II – LE SYNDIC
Section I : Nomination
Article 65 : Nomination, durée et pouvoir du syndic p.69
Article 66 : Contrat – Publicité p.69
Article 67 : Rémunération p.70
Section II Pouvoirs
Article 68 : Attributions légales du syndic p.70
Article 69 : Missions usuelles du syndic p.71
Article 70 : Les comptes de gestion p.72
Section III : Révocation
Article 71 : Révocation – Délégation – Syndic provisoire p.73
Article 72 : Responsabilité du syndic p.73
Article 73 : Démission – Fin de mission p.73
Article 74 : Syndic bénévole p.73

CHAPITRE III : LE CONSEIL DE COPROPRIETE
Article 75 : Création et composition p.74
Article 76 : Délibération p.74
Article 77 : Mission p.75

CHAPITRE IV – LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
Article 78 : Le(s) commissaire(s) aux comptes p.76

CHAPITRE V – DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR
Section I : Travaux et entretien
Article 78 : Travaux et entretien p.77
Article 80 : Aspect et esthétique p.77
Section II : Ordre intérieur
Article 81 : Usage des parties communes p.78
Article 82 : Animaux p.78
Article 83 : Matières dangereuses et insalubres p.78
Article 84 : Emménagements et déménagements p.79
Article 85 : Interdiction p.79
Article 86 : Conseils et recommandations p.79
Section III : Moralité et tranquillité
Article 87 : Mode d'occupation p.80
Article 88 : Destination des lots privatifs p.80
Article 89 : Ascenseur P.82
Article 90 : Location p.82
Article 91 : Publicité p.82
DISPOSITION GENERALE
Article 92 : Litiges p.83
Article 93 : Langues p.83
Article 94 : Renvoi au Code civil p.84

STATUTS

ACP " Résidence Château Neuf "

Siège
Rue du Château, 1
6840 NEUFCHÂTEAU
N° d'entreprise : 0588.979.248

EXPOSE GENERAL ET RETROACTES

Vu les statuts repris à l'acte du **22 janvier 2015** de Maître **Augustin Fosséprez**, Notaire à Libramont-Chevigny, associé de la société civile ayant pris la forme d'une société privée à responsabilité limitée "Fosséprez Jean Pierre & Augustin, Notaires associés", ayant son siège social à Libramont-Chevigny, Maître **Jean-François Koeckx**, notaire à Neufchâteau et Maître Caroline Ruelle, notaire associé à Neufchâteau, le premier cité tenant minute., transcrits au bureau des hypothèques de Neufchâteau, le 30 janvier 2015, sous la mention …….., organisant les statuts d'indivision et de copropriété forcée de la résidence reprise sous rubrique ;

Que la présente adaptation est réalisée conformément aux dispositions reprises à l'article 19, §2 de la loi du 2 juin 2010, qui précisent que l'adaptation doit contenir **une version de l'acte de base existant**, du **règlement de copropriété** et du **règlement d'ordre intérieur** adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil de la loi du 30 juin 1994, telle qu'elle a été complétée et modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018.
Qu'il est précisé que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.
Qu'il échet de constater que la présente adaptation n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base. Il s'agit en l'occurrence d'une mise en conformité des statuts avec les nouvelles dispositions légales.
Que conformément aux nouvelles dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion (Art.3.93, §3 du Code civil).

Que le syndic faisant fonction de la Résidence « Château Neuf », a chargé Geoffroy ARQUIN, juriste spécialisé en droit des biens immobiliers, domicilié avenue Vauban 34 à 5000 Namur, exerçant ses activités sous le nom de domaine **www.ejuris.be**, de l'adaptation des statuts de la résidence « Château Neuf», dont le siège social est situé à 6840 Neufchâteau, rue du Château, 1.

Qu'il est précisé à l'acte du 22 janvier 2015

A comparu

LA SOCIETE MOMENTANEE, AYANT COMME ASSOCIES :
1. **La société anonyme** "**HABITAT + CONCEPT**" dont le siège social est établi à 6880 BERTRIX, Rue de la Gare, 18;
Représentée à l'acte, conformément à l'article 21 de ses statuts, par son administrateur délégué, savoir Monsieur Jean-Philippe Pierre Marie PIRON, né à Libramont-Chevigny le 29 octobre 1979 (numéro national : 79.10.29-143.37), époux de Madame DEGEMBE Laetitia, domicilié à 6840 Neufchâteau (Hamipré), Route de Ribeaupré, Marbay, 13;
2. **La Société Privée à Responsabilité Limitée** "**GERARD CONSTRUCTION**", dont le siège social est établi à 6880 BERTRIX, rue de la Gare, 137B; société:
Représentée à l'acte, conformément à l'article 11 des statuts par ses deux gérants, à savoir :
- Monsieur Fabian Floribert GERARD, né à Libramont le vingt-cinq août mil neuf cent septante, numéro national 70.08.25 149-45, domicilié à 6880 Orgéo 5Bertrix, rue du Saupont, 124 et
- Monsieur Jean-Philippe Joël GERARD, né à Libramont le six décembre mil neuf cent septante deux, numéro national 72.12.06 037-21, domicilié à 6880 Bertrix, rue de la Spinette, 4.
Société momentanée identifiée à la TVA sous le numéro 0535.556.301.
Représentés à l'acte par ses associés, précités.
3. La **VILLE de NEUFCHATEAU** dont l'administration est sise à 6840 Neufchâteau, Grand-Place, 1, représentée à l'acte conformément à l'article L1132-3 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation par :
1. Monsieur François HUBERTY, Echevin délégué représentant le Bourgmestre Dimitri FOURNY, domicilié Avenue de la Victoire, 10 à 6840 Neufchâteau.
2. Monsieur Jean-Yves DUTHOIT, directeur général de la commune de Neufchâteau, domicilié à 6840 Petitvoir (Neufchâteau), Route du Père Lejeune, 26.

Que la comparante (société momentanée) **a exposé :**
La Ville de Neufchâteau était propriétaire du bien suivant :
COMMUNE DE NEUFCHATEAU, première division Neufchâteau
- Un terrain à bâtir sis Grand-Place, et y cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 856/G pour une contenance de quatre ares quinze centiares (04a 15ca);
- Un terrain à bâtir sis Grand-Place, et y cadastré suivant titre et extrait cadastral récent section A numéro 856/H pour une contenance de un are sept centiares (01a 07ca).
Qu'aux termes d'un acte de vente en date du 9 septembre 2014, le bien prédécrit a été vendu à l'association momentanée, précitée, existant entre la société anonyme alors "HABITAT + LOCATION" et la société privée à responsabilité limitée "GERARD CONSTRUCTION", à l'exception "de la quote-part de terrain du rez-de-chaussée de l'immeuble à ériger sur lesdites parcelles suivant acte de base à dresser ultérieurement
Que la comparante a déclaré vouloir ériger sur les biens prédécrits un immeuble à appartements multiples, le soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée, en vue de créer des lots juridiquement distincts susceptibles de mutation.

A cet effet, La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :
- les plans de l'immeuble dressé par l'architecte **Benoît Broux** en date du 12 mai 2014 et visés par l'administration communale de Neufchâteau ;
- les plans d'exécution dressés par le même architecte en date du 19 septembre 2014, 19 novembre 2014 et 17 décembre 2014;
- le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Neufchâteau le 27 août 2014, référence F0510/84043/UAP3/2014/21/333938 et ayant pour objet "construction d'un immeuble mixte : bureaux et 12 appartements" ;
- le cahier des charges général dressé par la SA HABITAT + le 10 octobre 2014;
- le cahier des charges particulier dressé par la SA HABITAT + pour la surface cédée à la Commune de Neufchâteau.
Tous ces documents sont annexés à l'acte notarié, après avoir été signés « ne varietur » par la comparante et le notaire instrumentant, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.
La résidence est dénommée « **Château Neuf** ».
CET EXPOSE FAIT,
La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont il s'agit, sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du 30 juin 1994 formant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil, en vue de pouvoir disposer séparément de chacun de ses lots dans la forme à convenir et de les grever de droits réels.

STATUTS DE LA COPROPRIETE FORCEE
DIVISION JURIDIQUE DU BIEN
La comparante a requis le Notaire instrumentant, d'acter sa volonté de placer le bien repris ci-avant sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision forcée conformément à la loi du 30 juin 1994, en vue d'opérer ainsi la division juridique de l'ensemble du complexe de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :
- d'une part, en parties privatives appelées "**appartement**", ou "**cave**", ou " **surface de bureaux**", ou "**emplacement de parking**", ou de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en **dix mille/dix-millièmes** (10.000/10.000ièmes) indivis étant rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.
Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant <u>des biens juridiquement distincts</u> susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante a établi les statuts de la copropriété et le règlement d'ordre intérieur ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après.

Depuis la loi du 30 juin 1994, la copropriété possède la personnalité juridique. Toutefois, les parties communes n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires, mais à chaque copropriétaire suivant une quote-part déterminée ci-après. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires, afin de lui conférer la personnalité juridique (Article 3.86, §1er du Code civil).

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE
GÉNÉRALITÉS.

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.
Des servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la destination du propriétaire consacrées par les articles 3.117 et suivants du Code Civil.
Il en est notamment ainsi :
- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, 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 leur exécution ou encore l'usage des lieux.

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble.
Ils règlent tout ce qui concerne la division juridique du bien immeuble, la conservation, l'entretien et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, la gestion des parties communes et en particulier, la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

TITRE I ACTE DE BASE

Art. 3.85. § 1er du Code civil : L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.
Que ces derniers critères établis pour valoriser les quotes-parts ne sont obligatoires que pour les nouvelles copropriétés ayant été constituées après le 1er septembre 2010. En conséquence, les anciens critères restent valables, tels ceux repris pour la Résidence **« Château Neuf** ».

Copropriété forcée et personnalité juridique

Que par acte du **22 janvier 2015** de Maître **Augustin Fosséprez**, Notaire à Libramont-Chevigny, associé de la société civile ayant pris la forme d'une société privée à responsabilité limitée "Fosséprez Jean Pierre & Augustin, Notaires associés", ayant son siège social à Libramont-Chevigny, transcrit à la conservation des hypothèques de Neufchâteau (actuellement : l'administration générale de la documentation patrimoniale), le 30 janvier 2015 la Résidence « Château Neuf » a été placée sous le statut de la copropriété forcée, par authentification de sa division juridique.
Que conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1er du Code civil, **« l'association des copropriétaires à Neufchâteau rue du Château 1 de la Résidence Château Neuf** » a acquis la personnalité juridique par la transcription des statuts, soit à partir du 30 janvier 2015 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.85, §1er de la loi du 30 juin 1994.

Statut réel - Transcription

Qu'à la suite de la transcription à la conservation des hypothèques à Neufchâteau en date du 30 janvier 2015, le règlement de copropriété du complexe immobilier a valeur de statut réel et se trouve donc opposable à tous les copropriétaires et à tous les tiers notamment aux occupants de l'immeuble, et cela en application de la loi du 30 juin 1994.
Que la présente adaptation du règlement ne modifie en rien cette situation juridique.
Que la présente adaptation des statuts vise uniquement à mettre le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur en conformité avec les articles 3.78 à 3.100 du Code civil qui précise « les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur ».

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

Les comparants ont déclaré qu'il résulte des plans annexés que :
1. Généralités.
Ce bien comprend une zone destinée à la bâtisse et au jardin.
2. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.
Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées à la bâtisse et au jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés. Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :
L'emplacement de parking dénommé "Parking 1", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain :
L'emplacement de parking dénommé "Parking 2", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain :
L'emplacement de parking dénommé "Parking 3", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 4", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 5", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 6", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;

L'emplacement de parking dénommé "Parking 7", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 8", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 9", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 10", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;
L'emplacement de parking dénommé "Parking 12", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'emplacement de parking proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les trente-quatre/dix-millièmes indivis (34/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain ;

La cave numéro 1, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les quatorze/dix-millièmes indivis (14/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain .
La cave numéro 2, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les onze/dix-millièmes indivis (11/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 3, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les douze/dix-millièmes indivis (12/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 4, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les neuf/dix-millièmes indivis (9/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain

La cave numéro 5, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les neuf/dix-millièmes indivis (9/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 6, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les neuf/dix-millièmes indivis (9/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 7, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les neuf/dix-millièmes indivis (9/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 8, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les neuf/dix-millièmes indivis (9/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 9, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les neuf/dix-millièmes indivis (9/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain
La cave numéro 10, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les treize/dix-millièmes indivis (13/10.000^{e}) des parties communes dont le terrain

La cave 10 forme un lot avec le parking 12.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :
La surface dénommée "Surface de bureaux", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
L'espace bureaux proprement dit.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les mille deux cent soixante-sept/dix-millièmes (1.267/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain ;
L'appartement "1", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte et l'espace jardin (d'une superficie hors terrasse de 37,41 m²) aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les sept cent trente/dix-millièmes (730/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain ;
L'appartement "2", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, une salle de bains, un water-closet, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les six cent-quinze/dix-millièmes (615/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain ;

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :
L'appartement "3", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
les sept cent dix/dix-millièmes (710/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :
L'appartement "4", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les six cent cinquante-sept/dix-millièmes (657/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :
L'appartement "5", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les six cent vingt-quatre/dix-millièmes (624/10.000^{e}) à indivis des parties communes dont le terrain :

L'appartement "6", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, trois chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
les six cent dix-neuf/dix-millièmes (619/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :
La cave numéro 11, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
les quatorze/dix-millièmes (14/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :
L'appartement "7", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée : sept cent vingt et un/dix-millièmes (721/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :.
L'appartement "8", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les six cent soixante-cinq/dix-millièmes (665/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :
L'appartement "9", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les six cent trente et un/dix-millièmes (631/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain ;
L'appartement "10", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, trois chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les sept cent six/dix-millièmes (706/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain ;

La cave numéro 12, comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
La cave proprement dite, avec sa porte.
b) en copropriété et indivision forcée :
Les quatorze/dix-millièmes (14/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :
L'appartement "11", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, une buanderie, un water-closet, une salle de bains, trois chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les huit cent trente et un/dix-millièmes (831/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain :
L'appartement "12", comprenant :
a) en propriété privative et exclusive :
Un hall d'entrée avec vestiaire, un water-closet, une salle de bains, une buanderie, deux chambres, une cuisine-salon-salle à manger.
b) en jouissance privative et exclusive : la terrasse aux conditions fixées par le présent acte.
c) en copropriété et indivision forcée :
Les six cent quatre-vingt-quatre/dix-millièmes (684/10.000^{e}) indivis des parties communes dont le terrain ;

TABLEAU DES QUOTES-PARTS DANS LES PARTIES COMMUNES

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :	
- 12 emplacements de parking	
(chacun 34/10.000) soit :	408/10.000ièmes
- cave numéro 1 :	14/10.000ièmes
- cave numéro 2 :	11/10.000ièmes
- cave numéro 3 :	12/10.000ièmes
- cave numéro 4 :	9/10.000ièmes
- cave numéro 5 :	9/10.000ièmes
- cave numéro 6 :	9/10.000ièmes
- cave numéro 7 :	9/10.000ièmes
- cave numéro 8 :	9/10.000ièmes
- cave numéro 9 :	9/10.000ièmes
- cave numéro 10 :	13/10.000ièmes
- cave numéro 11 :	14/10.000ièmes
- cave numéro 12 :	14/10.000ièmes
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :	
- surface dénommée "Surface de bureaux" :	1.267/10.000ièmes
- appartement "1" :	730/10.000ièmes
- appartement "2" :	615/10.000ièmes
AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :	
- appartement "3" :	710/10.000ièmes
- appartement "4" :	657/10.000ièmes
- appartement "5" :	624/10.000ièmes
- appartement "6" :	619/10.000ièmes
AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :	
- appartement "7" :	721/10.000ièmes
- appartement "8" :	665/10.000ièmes
- appartement "9" :	631/10.000ièmes
- appartement "10" :	706/10.000ièmes
AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :	
- appartement "11" :	831/10.000ièmes
- appartement "12" :	684/10.000ièmes
Soit au total dix mille/dix-millièmes	**10.000/10.000ièmes**

MODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative est fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation, sur base du rapport motivé.

Conformément au rapport, et pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des **lots privatifs**, notamment par **suite de modifications ou de transformations** qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble 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 des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sous réserve du droit temporaire réservé au comparant de modifier l'acte de base, tel que prévu ci-après.

Il est rappelé que la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que si celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix **de rectifier** la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

TITRE II
Règlement de copropriété et son adaptation

Exposé général

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 3.78 et 3.100 du Code Civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, et les critères et le mode de calcul de la répartition des charges.

CHAPITRE I – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Ce chapitre comprend la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, notamment :
- la description des parties communes et privatives ;
- l'usage des parties communes ;
- la jouissance et les limitations de la jouissance des parties privatives ;
- la destination éventuelle des lots ;
- les conditions pour effectuer des travaux et réparations au sein des parties communes ;
- la répartition des charges et recettes communes.

ARTICLE UN – Division de l'immeuble

Le complexe est partagé en parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes, en ce compris le terrain, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.
Ces parties privatives sont dénommées « **appartement », « cave », « surface commerciale » et « emplacement de parking ».**
Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix-millièmes**, attribués aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.
Le nombre de dix-millièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.
Cette valeur est acceptée par tous comme définie quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

SECTION I : PARTIES COMMUNES

ARTICLE DEUX – Composition des parties communes

Il est rappelé, que conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil « *Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux* ».
Les parties communes sont constituées des éléments de l'immeuble qui en raison même de leur statut de copropriété ne peuvent faire l'objet d'appropriation exclusive, comme étant affectés à l'usage commun, structurel ou fonctionnel, des diverses entités privatives formant l'immeuble.
Ces éléments resteront donc en copropriété et indivision forcée entre les propriétaires des diverses entités privatives, dans la proportion de leurs quotes-parts dans la copropriété telles que fixées par l'acte de Base.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux :
Sol et sous-sol
Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs.
2. Gros murs
On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.
3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs
Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.
La cloison séparant deux terrasses dont la jouissance privative a été attribuée à chaque lot privatif est commune.
4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs
Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen.
5. Murs intérieurs d'un lot privatif
Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.
6. Murs (revêtements et enduits)
Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs ; à l'extérieur, ils sont communs.
7. Plafonds et planchers - Gros œuvre
Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.
8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits
Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.
9. Cheminées
Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.
Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privatifs.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres, de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escalier

L'escalier est une partie commune aux appartements. Le(s) propriétaires de la surface de bureaux et leurs ayants droits ne seront pas tenu d'intervenir dans les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier ; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

13. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eau, combustibles et électricité ainsi que les compteurs 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 sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Électricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre portes automatique, …) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles, les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires d'appartements de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage. Les propriétaires de la surface de bureaux n'interviendront dans ces frais que s'ils ont l'usage de ces installations.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers ; au sous-sol, l'accès au garage, l'aire de manœuvre des parkings, les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité, les tuyauteries communes de distribution ainsi que la citerne d'eau de pluie (10.000 litres). Celle-ci est située en dessous de l'emplacement de parking P10, lequel est donc grevé d'une servitude d'accès dans le sens le plus large du terme.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

Cet usage est réservé uniquement pour les copropriétaires des appartements. En conséquence, le propriétaire de la surface de bureaux et ses ayants droits ne seront pas tenu d'intervenir dans les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.

16. Balcons et terrasses

En ce qui concerne les appartements 1-2-3-4-7-8

Les terrasses (se composant d'un plancher composite antidérapant posé de manière ajourée de quelques millimètres sur la structure métallique) ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrade,…) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des éventuels revêtements qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance. Il ne s'agit pas de terrasses étanches. Toutefois, en ce qui concerne la terrasse relative à l'appartement 1, étant donné que la cave 10 est située en dessous, l'étanchéité du plafond de cette dite cave 10 sera assurée par un système de récupération étanche, non isolé.

En ce qui concerne les appartements 5-6-9-10-11-12

Les terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape, l'isolation, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (dalles sur plots...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la jouissance.

Suite commune

Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. Jardin

Il est attribué au propriétaire de l'appartement 1 sis au rez-de-chaussée, la jouissance exclusive et perpétuelle des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprise aux plans d'exécution, sous la dénomination "Jardin privatif appartement 1 d'une superficie 37,41 m²". Cette superficie est mentionnée hors terrasse. Cette jouissance constitue une servitude en faveur de ces lots privatifs et dès lors un élément privatif lié indissociablement à l'appartement qui ne pourra dès lors être modifié sans l'accord du propriétaire du lot concerné.

Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune; toutefois, le propriétaire disposant de cette jouissance pourra faire de plantations qui ne pourront excéder deux mètres de hauteur.

18. Ascenseur
L'ascenseur est un élément commun aux appartements. Le(s) propriétaires de la surface de bureaux et leurs ayants droits ne seront pas tenu d'intervenir dans les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.
Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.
19. Chauffage individuel au gaz
Chaque appartement possède sa propre chaudière gaz à condensation située dans sa propre buanderie. Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs. En ce qui concerne la surface de bureaux, il s'agira d'un chauffage par un système de pompe à chaleur air/air. La pompe à chaleur doit être installée et fixée à l'extérieur du bâtiment soit sur la façade de celui-ci (l'endroit reste encore à déterminer), soit au plafond de la zone de parkings. L'air chaud est ensuite distribué par une ou plusieurs cassettes installées dans le faux plafond, suivant étude.
20. Présomption
Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
21. Murs de clôture
Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.
Si la jouissance privative des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.
22. Fenêtres
Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble. Le joint fait partie du châssis.
23. Portes palières
Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.
24. Tentes solaires
Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

ARTICLE TROIS – Situation juridique des parties communes

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.
Les copropriétaires doivent faire bon usage du bien commun en accord avec sa destination et d'une façon compatible avec les droits des cohabitants.
Ne sont entre autres pas compatibles avec ce principe, le fait qu'un copropriétaire gêne, de quelque façon que ce soit, le passage normal entre les garages ;

Des concessions ou des tolérances concernant une quelconque activité qui n'est pas compatible avec la façon normale d'employer les biens communs, ne peuvent être interprétées comme un accord tacite, et peuvent donc être révoquées à tout moment.
Les copropriétaires ne peuvent en aucun cas apporter de modifications aux biens communs, sauf si les dispositions du présent règlement le permettent.
Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**personne prudente et raisonnable**".
Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.
Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant. Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais en être demandé.
La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.
L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement grève, de plein droit, la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE QUATRE – Modifications ou transformations aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers 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 peut agir seul, de sa propre initiative.
S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.
En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

SECTION II : PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE CINQ – Description des parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

ARTICLE SIX - Jouissance et distribution intérieure des locaux

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.
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 domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.
Les copropriétaires, locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "**personne prudente et raisonnable**".
Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.
Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.
Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit du matin, tout propriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble.
Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, 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, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires 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.

Dans la mesure où la surface de bureaux est normalement exploitée, conformément à ce qui précède, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les troubles de voisinage qui pourraient en résulter même en dehors des heures ouvrables et renoncent en conséquence à faire valoir un droit quelconque à une indemnité, compensation financière ou mesure de cessation.
Il en sera ainsi notamment des bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, de l'application de mesures de sécurité (visites de gardiennage, etc...), de l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux (journées portes ouvertes, expositions, conférences, etc...) ou de l'exécution de travaux d'aménagement ou de transformation visés précédemment.
Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations ou autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence, pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires. Le copropriétaire doit en informer le syndic, afin d'examiner si ces travaux ne concernent pas des parties communes de l'immeuble (voir article suivant).
Ces travaux sont réalisés, selon les cas, avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic.

ARTICLE SEPT - Travaux privatifs affectant les parties communes - Transformation

Les travaux de modifications pouvant affecter les parties communes à l'intérieur des locaux privatifs ne pourront être exécutés qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la **majorité des deux/tiers** des voix, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un ingénieur, agréé selon le cas, par le syndic.
Si les travaux ne sont pas de nature à affecter les parties communes, chaque copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins.
Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels
- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries ;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie.
Il est interdit, sauf approbation écrite du syndic, de modifier l'emplacement des radiateurs. Il est interdit au propriétaire d'un appartement d'y augmenter le nombre des radiateurs, ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux existant déjà, sans l'assentiment de tous les co-propriétaires des choses communes.

Aucun lot ne pourra être divisé en plusieurs parties destinées à être occupées, ou en vue d'aliéner partiellement une partie de ce lot ainsi divisé ; ils devront rester complets sur la surface, sauf accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix (Voir article 3.88, §1er, 2°, g) du Code civil).

Également avec l'accord de l'assemblée générale à la majorité des **quatre/cinquièmes** des voix des propriétaires présents ou représentés, et moyennant obtention des autorisations urbanistiques requises, et sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes sous le contrôle et moyennant l'accord préalable, écrit et explicite d'un architecte et sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment, ni les performances (acoustique, imperméabilité, sécurité, etc...) des matériaux mis en œuvre,

I**l est permis de**:
- réunir en un seul lot privatif, 2 lots privatifs soit de même niveau, soit de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former une entité privative en duplex, étant entendu qu'après avoir réuni deux lots privatifs, on peut revenir à la situation primitive ;
- **moyennant un acte notarié**, de soustraire un local ou plusieurs locaux dépendant d'un lot privatif pour les incorporer à un autre lot privatif du même niveau ou de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond.
Dans ces deux cas, les quotités attachées aux différentes entités privatives réunis sont additionnées.

ARTICLE HUIT – Ouverture dans le mur mitoyen et les murs de refend

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, mais moyennant l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix, et à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.
Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.
Il est de nouveau rappelé, que l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie :
Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.
Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.
Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises, des tentes solaires ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires et occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

b) Destination des appartements

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Ainsi, les appartements, sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, sont destinées principalement à l'usage de bureaux pour la surface dénommée "Espace Bureaux" au rez-de-chaussée et, pour les autres entités de l'immeuble, à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les parties privatives de tous les niveaux de l'immeuble.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Sont admises à ce titre, notamment les activités de médecin, dentiste, kiné, avocat, notaire, réviseur d'entreprise, expert-comptable, siège administratif de société.

Les activités professionnelles ainsi admises ne pourront, en aucun cas, causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents privés de l'immeuble.

Les moteurs et appareils à usage médical devront satisfaire aux normes légales, être isolés, déparasités, et régulièrement contrôlés, ce qui devra être prouvé à première demande du syndic.

L'accès des patients, clients et fournisseurs devra être sous contrôle permanent, en sorte que des tiers non identifiés ou indésirables ne puissent pénétrer dans l'immeuble.

La destination de la surface dénommée "Espace Bureaux" au rez-de-chaussée pourra être modifiée par son propriétaire, selon sa meilleure opportunité.

Ainsi, il lui sera loisible d'affecter tout ou partie des locaux à un autre type de commerce, à un usage de bureau, de résidence privée ou d'activité culturelle à charge pour lui d'obtenir les autorisations administratives et urbanistiques s'il y a lieu. Sont cependant exclues, les activités réputées incompatibles avec la tranquillité nocturne des résidences privées de l'immeuble telles que dancing, bar, café, etc.

Dans la mesure où les commerces/espaces bureaux (ou autre exploitation comme dit ci-avant) sont normalement exploités, conformément à ce qui précède, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les troubles de voisinage qui pourraient en résulter même en dehors des heures ouvrables et renoncent en conséquence à faire valoir un droit quelconque à une indemnité, compensation financière ou mesure de cessation.

Il en sera ainsi notamment des bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, de l'application de mesures de sécurité (visites de gardiennage, etc...), de l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux (journées portes ouvertes, expositions, conférences, etc...) ou de l'exécution de travaux d'aménagement ou de transformation visés précédemment.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.
Il appartiendra aux acquéreurs de solliciter des autorités compétentes toute dérogation et/ou modification qu'ils jugeront nécessaire.
Ils devront de même à leurs frais, risques et périls et sans intervention des comparants, ni recours contre eux, faire toutes les démarches auprès des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de leur activité commerciale.
Le comparant ne donne aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence aux acquéreurs.

c) Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.
Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :
- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune. Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.
- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.
Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.
Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.
Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin – et d'y effectuer des plantations.

e) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon et perpétuels du jardin ont été attribuées à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets – à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.
Il est expressément précisé que :
a) l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires ;
b) l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires ;
c) le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

f) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose¬ d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Cependant, compte tenu de ce que les locaux situés au rez-de-chaussée sont destinés à l'usage de surface de bureaux, les propriétaires de ces derniers pourront placer toute enseigne, logo ou autre moyen publicitaire sur la hauteur du rez-de-chaussée, à charge pour eux d'obtenir les autorisations communales et urbanistiques nécessaires et de faire assurer tous les risques d'accident.

S'il s'agit d'enseignes lumineuses, elles ne pourront être clignotantes ni troubler de manière anormale pour le quartier l'usage résidentiel des biens immeubles.

g) Location

Le 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 l'immeuble 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 de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic 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 propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

h) Caves

Lorsque les caves ne font pas partie d'un lot, celles-ci ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

Toutefois, la cave 10 forme un lot avec le parking 12.

i) Emplacements de parking (ou pour partie) dans le garage

Lorsque les emplacements de parking ne font pas partie d'un lot, ceux-ci ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'un lot privatif dans l'immeuble ; ils ne peuvent être loués qu'à des occupants d'un lot privatif dans l'immeuble.

Il est dès lors interdit à un propriétaire d'un appartement et d'un emplacement de parking dans l'immeuble de vendre ou louer son appartement sans vendre ou louer en même temps son emplacement de parking. Toutefois, à titre transitoire, un propriétaire peut vendre ou louer son appartement et rester propriétaire de son emplacement de parking, à la condition que celui-ci soit mis en vente ou en location au moment de la signature de l'acte authentique de vente ou du contrat de bail de l'appartement et le reste, sans discontinuité, jusqu'à ce que le propriétaire trouve un acquéreur ou un locataire.

Les emplacements de parkings ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

De la même manière sont interdits tous dépôts dans le sens le plus large du terme (par exemple : pneus, vélos, etc…).

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

j) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

k) Matières dangereuses et insalubres

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

l) Toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux/tiers de voix des copropriétaires présents ou représentés.

m) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

n) Emménagements

Les emménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. La disposition ci-dessus n'est toutefois pas d'application pour la surface de bureaux qui a un accès direct vers l'extérieur.

CHAPITRE II :
REPARTITION DES CHARGES COMMUNES
ENTRETIEN ET REPARATION
RECOUVREMENT

SECTION 1 – REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE DIX – Principe du caractère forfaitaire

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa quote-part dans l'immeuble, telle qu'elle est fixée au tableau des quotités ci-avant, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.
Le régime a un **caractère forfaitaire**, sauf les exceptions reprises dans le présent règlement.

ARTICLE ONZE – Description des charges communes

Composition des charges
Les charges communes sont divisées en
1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes.
2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme **charges communes** incombant à tous les copropriétaires :
a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
b) les frais d'administration ;
c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
d) les primes d'Assurances des parties communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
e) l'entretien de la toiture,
f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ;
g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit ;
h) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes ;
i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire ;
j) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage avec tous accessoires et assurances ;
k) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles communes et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Sont considérées comme **charges communes particulières**, à l'exception de la surface bureau du rez-de-chaussée :
- les frais d'installation, de réparation, d'entretien, de chauffage, d'éclairage et tous autres coûts d'exploitation de l'ascenseur, de l'escalier, de la cage d'escalier, des paliers et couloirs communs qui conduisent aux étages ou les desservent.
- celles d'entretien et la réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- les charges nées des besoins communs particuliers comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité.

CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT
De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.
Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, etcetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. En conséquence, et sans préjudice de l'article 3.92, §6 l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

ARTICLE DOUZE – Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.
Chauffage – conditionnement d'air.
Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.
Par ailleurs, en ce qui concerne la surface de bureaux du rez-de-chaussée, il s'agit d'une pompe à chaleur air/air.
Eau
En ce qui concerne l'eau froide.
Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.
En ce qui concerne l'eau chaude.
L'eau chaude sanitaire est produite par chaudière individuelle au gaz dans chaque appartement. Pour la surface bureaux, il s'agit d'un boiler électrique.
En ce qui concerne l'eau pour les communs.
La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier paragraphe relève d'un compteur spécifique.
Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires des appartements au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.
Électricité
En ce qui concerne l'électricité privative.
Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur bi-horaire enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.
Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.
En ce qui concerne l'électricité commune.
L'immeuble est pourvu d'un compteur commun simple horaire pour l'éclairage des parties communes.
La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location du compteur, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

ARTICLE TREIZE – Ascenseur

Les ascenseurs desservant l'immeuble, seront considérés comme parties communes.
Il en résulte que pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans lesdites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'acte de base.

ARTICLE QUATORZE – Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix** des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, peut décider de modifier la répartition des charges communes. Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic 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 convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire 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 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 ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
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.

ARTICLE QUINZE – Charges dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.
De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.
Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

ARTICLE SEIZE – Responsabilité du fait du bâtiment

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

ARTICLE DIX-SEPT – Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE DIX-HUIT – Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront **acquises à l'association des copropriétaires** qui décidera de leur affectation.

SECTION 2 – ENTRETIEN ET REPARATIONS

ARTICLE DIX-NEUF - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.
Conformément à l'article 3.88, §1er, 1°, c du code civil), l'assemblée générale doit décider à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13° ;
Que ce montant a été fixé au-delà de **500 euros** (AG 28-06-2016) à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

ARTICLE VINGT - Catégories de travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :
- réparations urgentes ou à titre conservatoire ;
- réparations non urgentes ou ordinaires.

Il est rappelé que tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.
Dans cette dernière hypothèse, le syndic sera seul juge du point de savoir si une délibération spéciale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE VINGT ET UN - Réparations urgentes et à titre conservatoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter des travaux de réparation ayant un caractère absolu de nécessité et d'urgence, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.
Sont assimilés à des réparations urgentes, tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, notamment le dépannage de l'ascenseur, l'entretien des brûleurs, la réparation d'une conduite d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières bouchées ou crevées, etc.
Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

ARTICLE VINGT-DEUX - Réparations ou travaux affectant les parties communes non urgents

Ces travaux sont proposés par le syndic, des copropriétaires ou par le conseil de copropriété. Ces demandes devront être inscrites à l'ordre du jour afin de permettre à l'assemblée générale de donner son accord.
La décision d'effectuer de tels travaux est prise à la **majorité des deux-tiers** des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la **majorité absolue** des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ainsi, les travaux de peinture aux façades tant à l'avant qu'à l'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être décidés suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.
Il en sera de même, pour les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués en accord avec l'assemblée générale, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

ARTICLE VINGT-TROIS – Nettoyage des parties communes - jardins

Nettoyage
Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.
Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.
En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.
Jardins
Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété.
Les frais à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires.
Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée doivent rembourser à la copropriété les frais qui ont été facturés à cette dernière relativement à leur partie de jardin proportionnellement au nombre de mètres carrés de chacun par rapport à la totalité des jardins affectés en jouissance privative.
Toutefois, cette disposition n'est pas applicable si le copropriétaire concerné entretient régulièrement le jardin dont il a la jouissance.

ARTICLE VINGT-QUATRE – Droit d'initiative des copropriétaires individuels et opérateurs de service d'utilité publique

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

D’autre part, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes (article 3.82, **§ 2** du Code civil).

ARTICLE VINGT-CINQ – Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.
A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.
Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.
Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.
Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
De même, pendant toute la durée des travaux, ¬les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.
Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.
Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.
Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.
Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

SECTION III – REGLEMENT DES CHARGES – PROVISIONS - RECOUVREMENT

ARTICLE VINGT-SIX – Relevé de comptes – Provisions

A. Provision pour charges communes

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

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

Sur base de cette évaluation, l'assemblée générale fixera le montant de la provision. La provision pourra toujours être réactualisée par le syndic en fonction des circonstances.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 3.89, §5 du code civil, le syndic est chargé d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité d'un euro par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à deux euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de quatre-vingts euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires. Il est loisible au syndic de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de décembre deux mille quatorze.
En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule : indemnité de base multiplié par index nouveau / index de départ.
L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes

Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ;
Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
- à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant. A cette occasion, en sa qualité d'organe légal de l'association, le syndic ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.
- à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.
Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier 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.

D. Comptes annuels du syndic

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.
La période comptable est fixée du **01/04 au 31/03** de chaque année.
Les comptes de chaque association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.
Cette comptabilité doit refléter notamment 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 et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.
Le syndic présente annuellement les comptes de l'association concernée des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.
Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes. Chaque assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable ou tous autres documents comptables.

Son rapport sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale, si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.
Conformément aux dispositions de l'article 3.91, l'assemblée générale peut également désigner un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

ARTICLE VINGT-SEPT – Indivision et usufruit

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle sera la part affectée au fonds de réserve (article 3.86, §3, 4° du Code civil).

ARTICLE VINGT-HUIT – Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage, d'eau et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

ARTICLE VINGT-NEUF – Fonds de réserve

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.
L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.
Le fonds de réserve appartient à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.
Les sommes versées à ce fonds de réserve sont définitivement et irrévocablement acquises à la copropriété. En aucun cas elles ne seront remboursées au propriétaire sortant ou à ses ayants droit, qui ne pourront récupérer ces sommes que des nouveaux propriétaires. A cette fin, il leur appartient, sous leur seule responsabilité, d'insérer une clause en ce sens dans le compromis de vente.

CHAPITRE III – L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES ET SES ORGANES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE - Dénomination – Siège - Domicile

Tous les copropriétaires de l'immeuble seront constitués en Association dotée de la personnalité juridique. L'association des copropriétaires est dénommée « **Association des copropriétaires à Neufchâteau rue du Château 1 de la Résidence Château Neuf ».** Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.
L'association a son siège dans l'immeuble sis à 6840 Neufchâteau, rue du Château, 1.
Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0588.979.248
Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

ARTICLE TRENTE ET UN - Personnalité juridique

L'association des copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :
- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription des présents statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (ex-conservation des hypothèques).

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.
Que la transcription a eu lieu le **30 janvier 2015** à l'administration générale de la documentation patrimoniale.
L'association a acquis la personnalité juridique à partir du 30 janvier 2015 dès la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins conformément aux dispositions de l'article 3.86, §1er de la loi du 30 juin 1994.
Tous les copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE-DEUX - Dissolution - Liquidation

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

Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 3.78 à 3.100 du code civil. L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation :

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

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique (acte notarié).

Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, §1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

ARTICLE TRENTE-TROIS - Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE - Objet

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

ARTICLE TRENTE-CINQ - Solidarité divise des copropriétaires

L'article 3.81 du Code civil précise que chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

Conformément à l'article 3.86, §4 du Code civil, sans préjudice de l'article 3.92, §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
Cette dernière disposition stipule que lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote et seront tenus auxdites charges.

ARTICLE TRENTE-SIX - Actions en justice

A) Action diligentée par l'association des copropriétaires
L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.
Nonobstant l'article 3.92, §1er du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 3.92, §2, si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
Conformément à l'article 3.86, §3, 3° du Code civil : Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

B) Action diligentée par un copropriétaire
Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.
Le recours est ouvert au copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

Cette action doit être intentée dans **un délai de quatre mois**, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu (article 3.92, §3 du Code civil).

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

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

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

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 3.92 paragraphe 6 alinéa 1 du Code civil).

L'action visée à l'article 3.92, §6, alinéa 1 du Code civil a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 3.92, §6, alinéa 2 du Code civil).

Chaque copropriétaire peut demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 3.89, §7 du Code civil), et demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 3.89, §8 du Code civil).

C) Action diligentée par occupant (tierce personne)

Toute personne occupant l'immeuble bâti 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §4, 2°, alinéa 2 et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

D) Action diligentée en vue de la désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

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

E) Les dépens

En cas d'action intentée par un copropriétaire, l'article 3.92, §9 du code civil précise, par dérogation à l'article, § 6 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre tous les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

SECTION I – L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE TRENTE-SEPT - Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.
Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
L'assemblée générale est l'organe de l'association des copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués, et que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'assemblée générale choisit un syndic, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

ARTICLE TRENTE-HUIT - Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires possède tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire.
Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.
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.

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

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

Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.
Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire (Art. 3.87, §1er du Code civil).

ARTICLE TRENTE-NEUF – **Les assemblées générales**

Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
(Voir le ROI concernant l'organisation de l'assemblée générale)

SECTION II - LE SYNDIC

ARTICLE QUARANTE – Statut du syndic

Le syndic est l'organe exécutif de l'association des copropriétaires. Il est qualifié par la loi tantôt d'organe, tantôt de mandataire. En général, on qualifie le syndic d'organe de l'association des copropriétaires dans ses rapports externes, dans ses rapports internes, il apparaît davantage comme un mandataire.
Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.
Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.
Le syndic est chargé de la gestion courante de la copropriété, et de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale. Il représente l'association et les copropriétaires dans tous les actes de la vie civile et de l'administration de l'immeuble.
(Voir le ROI concernant les attributions du syndic)

SECTION III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE QUARANTE ET UN – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du code civil.
Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.
Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.
Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.
Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.
(Voir le ROI concernant l'organisation du conseil de copropriété)

CHAPITRE IV.
ASSURANCES ET RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE-DEUX – De la responsabilité en général – Principes

Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. 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 pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, 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.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

ARTICLE QUARANTE-TROIS - Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :
1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes
Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.
2° Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur
3° Assurance du personnel salarié
Si l'association 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.

4° Assurance responsabilité civile du syndic
Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.
5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes
Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.
6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété
Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.
II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.
L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

ARTICLE QUARANTE-CINQ - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.
Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

ARTICLE QUARANTE-SIX - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, 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."

ARTICLE QUARANTE-SEPT - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :
1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;
2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;
3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.
Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

ARTICLE QUARANTE-HUIT - Sinistres - Encaissement des indemnités

1. Le syndic 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 copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.
2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.
4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou de reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription ou d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value.
Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal pratiqué par la

Banque Nationale, majoré de trois points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE QUARANTE-NEUF – Affectation des indemnités

Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.
La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrente de cinquante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.
La destruction est partielle si elle affecte moins de cinquante pour cent du gros œuvre ou de la structure.
L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :
A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.
Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires concernés, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.
Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété.
Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.
B. Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de 50 pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.
En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux officiel EURIBOR trois mois (trois cent soixante-cinq jours à un mois) majoré de trois pour cent (3 %) courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.
Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.
L'ordre de commercer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Toutefois, lorsque l'unanimité n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. (Voir l'article 51 ci-après concernant le problème de vétusté)

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble 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 l'immeuble a été prise par l'assemblée.
Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic 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 par lettre recommandée envoyée dans les 8 jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.
Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, 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 2 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble 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 de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.
A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par 2 experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.
Le prix sera payé au comptant.
En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément ; à défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce supplément dû. Toute somme à encaisser sera versée par le Syndic au compte spécial visé ci-dessus.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.
La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraine pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.
Le juge peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 3.97 Code civil).

ARTICLE CINQUANTE - Assurances complémentaires

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

Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de conclure pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter seuls toutes les charges et primes.
Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droits à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE CINQUANTE ET UN - Destruction de l'immeuble vétuste

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.
Conformément aux dispositions de l'article 3.87, 1, 2°, h) du Code civil, lorsque la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales, l'assemblée générale peut décider de la reconstruction de l'immeuble à la majorité des quatre/cinquièmes des voix. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

Sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblé générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale (L. 31/07/2020).

CHAPITRE V
MUTATION D'UN LOT

ARTICLE CINQUANTE-DEUX - Mutation d'un lot – Article 3.94 du Code civil

A) Obligations du notaire en vue d'une cession :
Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

B) Obligations du notaire en cas de cession :
En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :
1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :
2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point A. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.
À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.
Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 3.94, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

C) Obligation à la dette :
En cas de transmission de la propriété d'un lot :
1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.
On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.
On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

D) Arriérés de charges (Voir article 3.95 du Code civil)
Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précités. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.
Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.
A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Exposé général

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé.
Le règlement d'ordre intérieur contient légalement au moins :
1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) ;
2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;
3° la période annuelle de quinze jours durant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le règlement contient également des **mesures d'ordre intérieur** (Chapitre V), afin de permettre aux copropriétaires d'organiser une vie communautaire plus respectueuse des parties communes de l'immeuble, et plus harmonieuse pour les occupants qui vivent dans l'immeuble.

Principes :

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit.
Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales.

Publicité : Conformément à **l'article 3.93 du Code civil** de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :
1° Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
2° Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.
3° Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
4° Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires 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° 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.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire 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 constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE I –
ORGANISATION MATERIELLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

SECTION I – ORGANISATION MATERIELLE DE L'AG

L'assemblée générale des copropriétaires possède tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire.
Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.
Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se **faire assister** d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS – Les assemblées

Il existe deux sortes d'assemblées :
- L'assemblée ordinaire (statutaire).
- L'assemblée extraordinaire

L'assemblée générale annuelle
Conformément à l'article **3.87, §2** du Code civil, le syndic tient une assemblée générale au **cours de la période fixée** par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
L'assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de la **deuxième quinzaine du mois de mai** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.
Conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

L'assemblée extraordinaire
En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une assemblée extraordinaire peut être convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins **un cinquième des parts** dans les parties communes.
Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.
Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale (Voir article 3.87, §2 du Code civil).

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
Le syndic doit être mis en demeure par le copropriétaire qui souhaite convoquer une assemblée générale, et indiquer au syndic les raisons de cette convocation extraordinaire.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE - Les procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales. La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Si une deuxième assemblée doit être reconvoquée par manque du quorum de présence, les procurations restent valables pour cette seconde assemblée.
Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (voir article 3.87, §7, alinéa 5 du Code civil).

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Les procurations resteront aux annexes des procès-verbaux.
Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.
Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert ou un homme de loi avec l'accord du président.
A défaut, c'est l'assemblée générale qui décidera à la majorité absolue. L'assemblée pourrait elle-même inviter un notaire afin de l'aider dans la compréhension de certaines dispositions

ARTICLE CINQUANTE-CINQ - Les convocations

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
Conformément à **l'article 3.87 §3** du Code civil, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.
Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Toutefois, le syndic tient également une assemblée générale sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes.
Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.
Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic (Article 3.87, §2 du Code civil).

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi (voir article 3.93, §1er/1 du Code civil).
Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).
Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 3.87, §3, alinéa 4 du Code civil). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'assemblée générale seront à charge de l'association des copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

ARTICLE CINQUANTE-SIX - L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'assemblée. Donc, soit le syndic, soit un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 3.87, §2, alinéa 2 du Code civil). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les copropriétaires. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.
Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale.
Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante (art. 3.87, §4 du Code civil).

ARTICLE CINQUANTE-SEPT - Double quorum

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.
Conformément à l'article 3.87, §4 du Code civil, l'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.
Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes.
Si aucun des deux quorums n'est atteint, **une deuxième assemblée générale** sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires. Il est rappelé également que lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité **de tous les copropriétaires présents ou représentés**.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (3.87, §5 du Code civil). L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.
Faute de candidats, la présidence appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux. Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.
Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en émet pas le souhait.
Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF – Feuille ou liste des présences

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

SECTION II – POUVOIR VOTAL

ARTICLE SOIXANTE - Délibération – Droit de vote – Règles de majorité

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux **dix-millièmes** qu'il possède dans les parties communes. Une personne n'égale donc pas une voix.
Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice de l'article 3.88, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.
Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
Règles de majorités
Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.
1° Majorité absolue des voix
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.
Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour le plus de voix.
L'assemblée générale délibère notamment à la majorité absolue, sur les nominations, les comptes de gestion, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, les assurances, l'alimentation des fonds, et toutes les décisions administratives afin d'assurer la gestion de l'immeuble au quotidien.

2° Majorité spéciale – Unanimité des voix
§ 1er L'assemblée générale décide :
1°- à la majorité des deux/tiers des voix
a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, §2 du code civil ;
b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du code civil ;
c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° ;
d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires ;

2° - à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :
a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;
g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.
h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 du présent article ;
§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.
Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.
§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil ;
Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité ;
Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
Il est rappelé conformément aux dispositions de l'article 3.87, §6 du Code civil, lorsque le règlement de copropriété met à charge de certains propriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

<u>ARTICLE SOIXANTE ET UN</u> - Délibération écrite

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal (art. 3.87, §11 du Code civil)

<u>ARTICLE SOIXANTE-DEUX</u> - Considérations pratiques

Lorsque **l'unanimité est requise**, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires de la copropriété, sous réserve des dispositions du §4 de l'article 3.88 du Code civil qui précisent que lorsque l'unanimité n'est pas atteinte, une nouvelle assemblée générale peut être réunie, lors de laquelle la décision pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.
Le **copropriétaire défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent.
Le copropriétaire ou son mandataire **qui s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Conformément à l'article 3.87, §8, alinéa 2 du Code civil « Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise »

<u>ARTICLE SOIXANTE-TROIS</u> – Procès-verbaux - Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Il les consigne dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit. Ce registre peut être consulté sans frais par tout intéressé, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.
Le registre des procès-verbaux fait seule foi en cas de désaccord. Il est sous la garde du syndic.
Un copropriétaire peut à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé. Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires (article 3.96 du Code civil).

<u>ARTICLE SOIXANTE-QUATRE</u> – Opposabilité – Information (art. 3.93 du Code civil).

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 lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.
Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques :
1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti 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 irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.
Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE II –
NOMINATION – POUVOIRS – REVOCATION DU SYNDIC

SECTION I - NOMINATION

ARTICLE SOIXANTE-CINQ – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.
Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.
Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat. Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).
Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés.
En cas de non-accord sur la nomination d'un syndic, soit on demande au syndic sortant de rester en fonction jusqu'à la nomination de son successeur, soit pour éviter une carence de gérance, le(s) copropriétaire(s) le(s) plus diligent(s) peut(vent) saisir le Juge de paix en vue de désigner un syndic judiciaire (Article 3.89, §1er du Code civil).

ARTICLE SOIXANTE-SIX – Contrat de syndic – Publicité

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du syndic, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.
L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le syndic - ou la société - est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE). Depuis l'Arrêté Royal du 15 mars 2017, les associations de copropriétaires doivent inscrire auprès de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) celui qui exerce la fonction du syndic.
Le syndic professionnel remplit la demande d'inscription et l'envoie à la banque de son choix. L'extrait doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT - Rémunération

Les relations du syndic avec l'assemblée doivent être reprises dans un écrit.
Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.
L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination.
Cette rémunération constitue une charge commune générale.

SECTION II - POUVOIRS

ARTICLE SOIXANTE-HUIT – Attributions légales du syndic

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.
Il est notamment chargé : (voir art. 3.89, §5 du Code civil)
1° - d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2° - d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3°- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.86, § 3 ;
4°- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5° - de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
6° - de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7° - de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
8° - de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9° - de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.
10°- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11° - de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12°- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° - de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14° - de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
15° - de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.
Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86 § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.
16° - de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF – Missions usuelles du syndic

1) D'une mission de *police intérieure*.
Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, édicter un règlement obligatoire pour les occupants de l'immeuble concernant l'utilisation des cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc. ; il pourrait, le cas échéant, recourir à l'intervention de la force publique si elle s'avérait nécessaire.
2) D'une *mission d'administration et d'entretien* s'étendant à toutes les parties communes.
Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public ; il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun et procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale.
b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres des parties communes).

c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance ; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures ; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.
d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boite aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux même privés lorsqu'il le jugera nécessaire.
e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires. Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utile à la tranquillité et à la bonne gestion.
f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre « Assurances ».
g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.
h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.
i) Le syndic engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions administratives et judiciaires relevant des parties communes.

ARTICLE SEPTANTE – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.
Le syndic devra communiquer **au moins un mois** avant la réunion de l'assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'assemblée générale.
Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier, afin d'obtenir le remboursement des dépenses faites.
A cet effet, le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux. Les copropriétaires signaleront au commissaire aux comptes et au syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes. Le syndic doit tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

SECTION III - REVOCATION

ARTICLE SEPTANTE ET UN– Révocation – Délégation- Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic (art. 3.89, §7 du Code civil). Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire ou d'un tiers, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le syndic devra être appelé à la cause. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.
Conformément à l'article 3.89, §7 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires peut, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire par une décision motivée, lorsque par exemple, il existe un conflit d'intérêt avec le syndic en place. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX - Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion (art. 3.89, §5 du Code civil) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.
Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.
Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extracontractuel.
Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.
Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.
Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS - Démission – Fin de sa mission

Sous réserve de ce qui a été convenu dans le contrat de syndic, le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil. Le syndic sera tenu de convoquer une assemblée générale extraordinaire à ses frais, si cette démission ne peut être actée à une assemblée générale ordinaire, afin d'assurer la continuité de la gérance de l'immeuble. Cette démission doit être notifiée par pli recommandé au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière assemblée générale.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE - Syndic bénévole

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

CHAPITRE III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE SEPTANTE-CINQ – Création et composition du conseil de copropriété

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.90 du code civil.
Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

La composition du conseil de copropriété et ses règles de fonctionnement sont déterminées par l'assemblée générale.
Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs.
Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.
Tout membre du conseil de copropriété empêché ou absent, peut donner, par écrit, par mail, à un mandataire de son choix, procuration pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en ses lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

ARTICLE SEPTANTE-SIX - Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents.
Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement.
Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des copropriétaires, au siège de l'association des copropriétaires. Lors de chaque assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

<u>ARTICLE SEPTANTE-SEPT</u> - Mission

Le conseil de copropriété, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 3.90 du Code civil).
Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'assemblée générale, soit décidés par le syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

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

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

CHAPITRE IV
COMMISSAIRE AUX COMPTES

SECTION III – LE(S) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES

ARTICLE SEPTANTE-HUIT - Le(s) commissaire(s) aux comptes - art. 3.91 du Code civil

Conformément aux dispositions de l'article 3.91 du Code civil, l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
Le commissaire aux comptes est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue.
Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire, il devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.
L'assemblée générale décidera s'il est rémunéré ou non, et fixera s'il échet sa rémunération.
Missions du commissaire aux comptes :

- Il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité conforme aux dispositions de l'article 3.89, §5, 15° du Code civil, reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.94, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires
- Que les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Que la répartition des charges et l'imputation des recettes soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- Il examinera les dépenses réparties et vérifiera si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.
- Le syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un mois avant la réunion de l'assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions. Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes.
- Par un rapport écrit, il décrira succinctement la manière dont il a effectué son travail. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

L'assemblée générale peut toujours redéfinir la fréquence et l'ampleur de la mission du commissaire aux comptes. Si le commissaire aux comptes est un copropriétaire ou une tierce personne (non professionnelle), sa responsabilité civile sera assurée et les primes seront à la charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS D'ORDRE INTERIEUR

SECTION I – TRAVAUX – ENTRETIEN – ESTHETIQUE

ARTICLE SEPTANTE-NEUF – Travaux et entretien

Tous les travaux se rapportant aux peintures extérieures, qu'il s'agisse des parties privatives ou communes, tous ces travaux seront considérés comme dépenses communes, et seront exécutés par décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la **majorité des deux-tiers des voix**. Les dépenses seront réparties entre tous les copropriétaires selon leurs droits dans les parties communes.
Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que le bâtiment conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE QUATRE-VINGT – Aspect et esthétique

Les balcons/terrasses du bâtiment doivent être maintenus 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 cætera ;
- de les laver à grande eau par temps venteux ;
- d'y entreposer des sacs poubelles ou de jeter quoi que ce soit à l'extérieur : mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté extérieur;
- de faire des barbecues au charbon et d'y entretenir la moindre flamme ; les barbecues au gaz sont autorisés.

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Le voilage, les stores ou volets de fenêtres et baies vitrées doivent obligatoirement être de couleur uniforme descendant jusqu'en bas. Les stores extérieurs (marquises) doivent être du même modèle et de la même couleur que les premiers installés. Si ce modèle ou cette couleur n'est plus disponible, il est obligatoire de contacter le syndic et d'attendre son avis avant de commencer tous travaux.

SECTION II – ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUATRE-VINGT-UN – Usage des parties communes

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tous temps.
Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.
Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.
Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.
Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.
Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.
Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic.
Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve.

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Matières dangereuses et insalubres

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.
Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

ARTICLE QUATRE-VINGT-QUATRE – Emménagements et déménagements

Les emménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. La disposition ci-dessus n'est toutefois pas d'application pour la surface de bureaux qui a un accès direct vers l'extérieur.

ARTICLE QUATRE-VINGT-CINQ – Interdiction

Il est interdit :
1/. De se servir des halls ou terrasses comme débarras et d'y entreposer toutes sortes d'objets comme les motos, vélos, voitures d'enfants, jouets, … et marchandises périssables.
2/. D'introduire dans la copropriété des matières dangereuses, gaz, etc… insalubres ou malodorantes, d'utiliser les caves comme dépôt de produits volatiles ou inflammables et d'y stocker des combustibles.
3/. De laisser divaguer les animaux, tels que chiens et autres. Dans l'enceinte de la copropriété, ils ne sont tolérés que tenus en laisse.
4/. De garder dans les appartements des animaux bruyants et par conséquent non compatibles avec la vie en immeuble à appartements.
5/. De laisser des enfants jouer dans les parties communes, escaliers, entrées, caves et parkings.
Les antennes et les enseignes sont interdites.

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Conseils et recommandations

a) Sanitaires
Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leur water-closet et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt. Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges. Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.
b) Instructions en cas d'incendie
Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée. A moins que le feu ne s'y soit propagé, il est recommandé à l'occupant de rester dans son lot privatif, porte palière fermée, et attendre les instructions et les secours.
c) Locaux vide-ordures
Il est demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.
Les ordures doivent obligatoirement être placées dans les duo-bacs ou monobacs. Ceux-ci devront être sortis uniquement le jour du ramassage ou au plus tôt la veille.
d) Fermetures des portes de l'immeuble
Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

SECTION III – MORALITE ET TRANQUILLITE

ARTICLE QUATRE-VINGT-SEPT – Mode d'occupation des communs

Les copropriétaires, leurs locataires et employés, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper les lieux **bourgeoisement et honnêtement** et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable.**
Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires ou visiteurs.
Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.
Il est conseillé aux propriétaires et occupants :
- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures ou d'utiliser des écouteurs ;
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre 23h et 6h ;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur ;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre 8h et 20h, le samedi entre 10h et 18h, dimanches et jours fériés exclus. Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures. Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.
Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

ARTICLE QUATRE-VINGT-HUIT – Destination des appartements

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.
Ainsi, les appartements, sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.
A l'exclusion des emplacements de parking et des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, sont destinées principalement à l'usage de bureaux pour la surface dénommée "Espace Bureaux" au rez-de-chaussée et, pour les autres entités de l'immeuble, à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice des autorisations administratives et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

L'exercice d'une profession libérale est autorisé dans les parties privatives de tous les niveaux de l'immeuble.
L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.
La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Sont admises à ce titre, notamment les activités de médecin, dentiste, kiné, avocat, notaire, réviseur d'entreprise, expert-comptable, siège administratif de société.
Les activités professionnelles ainsi admises ne pourront, en aucun cas, causer des troubles et nuisances incompatibles avec la santé, la tranquillité et la sécurité des résidents privés de l'immeuble.
Les moteurs et appareils à usage médical devront satisfaire aux normes légales, être isolés, déparasités, et régulièrement contrôlés, ce qui devra être prouvé à première demande du syndic.
L'accès des patients, clients et fournisseurs devra être sous contrôle permanent, en sorte que des tiers non identifiés ou indésirables ne puissent pénétrer dans l'immeuble.
La destination de la surface dénommée "Espace Bureaux" au rez-de-chaussée pourra être modifiée par son propriétaire, selon sa meilleure opportunité.

Ainsi, il lui sera loisible d'affecter tout ou partie des locaux à un autre type de commerce, à un usage de bureau, de résidence privée ou d'activité culturelle à charge pour lui d'obtenir les autorisations administratives et urbanistiques s'il y a lieu. Sont cependant exclues, les activités réputées incompatibles avec la tranquillité nocturne des résidences privées de l'immeuble telles que dancing, bar, café, etc.
Dans la mesure où les commerces/espaces bureaux (ou autre exploitation comme dit ci-avant) sont normalement exploités, conformément à ce qui précède, les autres copropriétaires et occupants de l'immeuble devront tolérer les troubles de voisinage qui pourraient en résulter même en dehors des heures ouvrables et renoncent en conséquence à faire valoir un droit quelconque à une indemnité, compensation financière ou mesure de cessation.
Il en sera ainsi notamment des bruits et autres désagréments pouvant résulter du fonctionnement normal d'installations techniques, de l'application de mesures de sécurité (visites de gardiennage, etc...), de l'organisation d'événements promotionnels ou commerciaux (journées portes ouvertes, expositions, conférences, etc...) ou de l'exécution de travaux d'aménagement ou de transformation visés précédemment.

Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.
Il appartiendra aux acquéreurs de solliciter des autorités compétentes toute dérogation et/ou modification qu'ils jugeront nécessaire.

Ils devront de même à leurs frais, risques et périls et sans intervention des comparants, ni recours contre eux, faire toutes les démarches auprès des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations nécessaires à l'exploitation de leur activité commerciale.

ARTICLE QUATRE-VINGT-NEUF – Ascenseur

Usage interdit aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés d'une grande personne.
Ne l'occuper que le minimum de temps car les usagers sont nombreux dans l'immeuble.

ARTICLE NONANTE – Location

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic à chaque changement de locataire.
Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.
En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.
1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.
2. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger le montant maximum autorisé par la loi au titre de garantie locative.
3. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 3.89,§3 du Code civil.
En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

ARTICLE NONANTE ET UN – Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux/tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.
Aucune inscription ne peut être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.
Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Dans l'hypothèse où une profession libérale est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.
Dans chaque entrée, chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Toutefois, le comparant se réserve le droit de faire toute publicité et d'apposer toutes affiches qu'il jugera utiles sur les lots qui seront sa propriété et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privatif de l'immeuble.

Cependant, compte tenu de ce que les locaux situés au rez-de-chaussée sont destinés à l'usage de surface de bureaux, les propriétaires de ces derniers pourront placer toute enseigne, logo ou autre moyen publicitaire sur la hauteur du rez-de-chaussée, à charge pour eux d'obtenir les autorisations communales et urbanistiques nécessaires et de faire assurer tous les risques d'accident.
S'il s'agit d'enseignes lumineuses, elles ne pourront être clignotantes ni troubler de manière anormale pour le quartier l'usage résidentiel des biens immeubles.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE NONANET-DEUX – Litige

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation. Si un accord survient, procès-verbal en sera dressé. Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat et les frais d'expertise avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale seront supportés exclusivement par la partie succombante, le tout à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

ARTICLE NONANTE-TROIS – Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.
Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

<u>ARTICLE NONANTE-QUATRE</u> – Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.
Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacé par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

L'ensemble du règlement de copropriété s'applique également aux locataires auxquels les propriétaires doivent obligatoirement remettre deux exemplaires à signer « Lu et approuvé ». Un de ces exemplaires sera transmis au syndic par les soins du bailleur.
Les propriétaires qui n'observeront pas les interdictions édictées par le présent règlement supporteront les frais que leur négligence aura provoquée en plus d'une amende fixée à 50€ à verser sur le compte épargne de la copropriété et qui sera affecté en fonds de réserve, ceci pour le cas où le présent règlement ne prévoit pas déjà une sanction spéciale pour tel ou tel cas.
Le mauvais payeur supportera seul tous les frais de recouvrement de son ou ses amende(s) impayée(s).