

DM/VDW - 14-03-1353/003 - Acte n°005282

premier feuillet

**Association des copropriétaires  
"Les Jardins de Diane – Immeuble A"  
ayant son siège à Waterloo, Avenue Henri Bourgys  
STATUTS DE L'IMMEUBLE  
ET  
RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

L'AN DEUX MIL SEIZE.

LE DEUX SEPTEMBRE.

A Bruxelles, en l'étude.

Devant Nous, Maître **David INDEKEU**, notaire de résidence à Bruxelles, détenteur de la minute et à l'intervention de Maître **Michael BOES**, notaire de résidence à Kessel-Lo.

**ONT COMPARU**

**1.** La société anonyme de droit belge «**BURGLAND BELGIUM**», ayant son siège à 8500 Kortrijk, Gentsesteenweg 178, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0806.265.483 (RPM Kortrijk), constituée aux termes d'un acte reçu le 8 septembre 2008 par le Notaire Patrick Van den Weghe, à Kessel-Lo, publié aux annexes du Moniteur belge le 18 septembre suivant, sous le numéro 20080918-150201, dont le statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu le 28 juin 2013 par le notaire Katrien Devaere à Kortrijk, publié aux annexes au Moniteur belge du 2 août 2013 sous le numéro 13121605.

Ici représentée par Madame CHIZELLE Amandine Germaine Philomène, née à Roanne (France) le 10 octobre 1985, domiciliée à 9840 De Pinte, Neerhof, 2, en vertu d'une procuration reçue par le Notaire Gijsbert van der HEIDEN, à Molenwaard (Pays-Bas), le 31 août 2016, dont une expédition est restée annexée à l'acte de base général de l'ensemble « Les Jardins de Diane » reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le Notaire David

INDEKEU, soussigné, à l'intervention du Notaire Michael BOES, précité, en cours de transcription au bureau des hypothèques de Nivelles.

*Ci-après dénommée « Le Tréfoncier » ou « le propriétaire du terrain »*

**2.** La société anonyme « **DIANE DEVELOPMENT** », ayant son siège social à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Avenue Jean Dubrucq, 175, numéro d'entreprise 0600 924 995, RPM Bruxelles.

Constituée aux termes d'un acte reçu le 11 mars 2015 par le Notaire David Indekeu, soussigné, publié aux annexes du Moniteur belge le 24 mars suivant sous la formalité 0043602.

Ici représentée par Madame CHIZELLE Amandine, précitée, en vertu de la procuration contenue dans l'acte de constitution du 11 mars 2015 dont question ci-dessus, dont une expédition est restée annexée à l'acte de base général de l'ensemble « Les Jardins de Diane » reçu ce jour, antérieurement aux présentes, par le Notaire David INDEKEU, soussigné, à l'intervention du Notaire Michael BOES, précité, en cours de transcription au bureau des hypothèques de Nivelles.

*Ci-après dénommée « Le Superficiaire » ou « le propriétaire des constructions ».*

*Ci-après ensemble dénommés « le (la) comparant(e) ».*

LEQUEL COMPARANT, préalablement aux statuts de l'immeuble, objets des présentes, nous déclare qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à Waterloo, Avenue Henri Bourgys, plus amplement décrit ci-après.

Le comparant déclare nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit.

L'immeuble ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

L'immeuble comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, le comparant déclare établir 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 sur base du rapport dont question ci-après, 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.

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

- les plans de l'immeuble;
- un tableau des quotités dans les parties communes

établi sur base d'un rapport dressé par TH EXPERT SPRL, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par le comparant et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte.

Lesdits plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation du service de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale de Bruxelles et du Brabant Wallon et porte les numéros de référence 25762/10098.

Le comparant déclare que les plans n'ont pas été modifiés depuis lors.

Ces plans seront annexés au présent acte, après avoir été signés ne varietur par les parties et les notaires, mais est exempté des droits d'enregistrement, en vertu de l'article 26, troisième alinéa, 2° du Code des droits d'enregistrement, ainsi que de la formalité de transcription en vertu de l'article 1, alinéa 4 de la loi Hypothécaire, à la demande des parties.

Lesdits plans et rapport demeureront ci-annexés, sans qu'il en résulte une obligation de les transcrire.

#### **Complexe immobilier**

L'immeuble qui fait l'objet du présent acte de base fait lui-même partie d'un complexe immobilier dénommé « Les Jardins de Diane », ayant fait l'objet d'un acte de base reçu par les notaires David Indekeu et Michael Boes, ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription au bureau de la Conservations des hypothèques de Nivelles.

#### **Servitudes**

1. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-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.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la

destination du père de famille consacrée par les articles 692 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.

2. L'immeuble étant en cours de construction, une note de servitude devra être établie après achèvement des travaux. Si ces servitudes indéterminées à ce jour devaient être à ce point particulières que non couvertes par la définition de servitudes générales précitée, un acte de base modificatif sera reçu pour les définir explicitement.

#### **Dispositions transitoires**

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

1) la première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par la société DIANE DEVELOPMENT qui en assurera la présidence;

2) le premier syndic est : la société DIANE DEVELOPMENT; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;

3) les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

#### **Prescriptions urbanistiques**

##### 1. Généralités

Il est ici renvoyé à ce qui est repris dans l'acte de base « Les Jardins de Diane » reçu par les notaires David Indekeu et Michael Boes, soussignés, ce jour, antérieurement aux présentes.

##### 2. Permis

1. Un **permis de lotir** n° 872/L101/JOP/MP ayant pour objet la division du bien en seize lots en vue de la création d'un lotissement pour habitations unifamiliales avec ouverture de voirie destinées à usage résidentiel de type unifamilial, pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Waterloo le 14 janvier 2011 à BURGLAND INTERNATIONAL CONSTRUCT.

2. BURGLAND BELGIUM déclare que, pour les biens précités, **un permis d'urbanisation modificatif** autorisant l'urbanisation d'un terrain pour la construction d'habitations unifamiliales et bi-familiales autour d'une nouvelle voirie de liaison, avenue H. Bourgys/avenue De Diane, portant la référence 872/URB.3/L.1010/FG/JL a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Waterloo le 20 septembre 2013.

3. qu'un **permis d'urbanisme** introduit par DIANE DEVELOPMENT, autorisant la construction groupée de 14 habitations unifamiliales et de deux habitations bi-familiales, portant la référence 871/15942/JP/JL a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Waterloo le 5 janvier 2016.

### 3. Expropriation - Monuments - Alignement

Le comparant déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments, ni soumis à une servitude d'alignement.

### 4. Situation existante

Hormis le permis de lotir délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Waterloo le 14 janvier 2011 sous la référence 872/L.2010/JP/MP et le permis d'urbanisation modificatif délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Waterloo le 20 septembre 2013 sous la référence 872/URB.3/L.1010/FG/JL, et le permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Échevins à Waterloo le 5 janvier 2016, sous la référence 871/15942/JP/JL, le comparant déclare que le bien décrit ci-dessus n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ni d'un certificat d'urbanisme prévoyant la possibilité d'exécuter ou de conserver sur le bien un des actes ou travaux définis par la législation régionale en vigueur et qu'elle ne garantit nullement la possibilité de réaliser ou de conserver sur le bien un des actes ou travaux définis par la législation précitée.

### **Gestion des sols pollués**

Il est ici renvoyé à ce qui est repris dans l'acte de base « Les Jardins de Diane » reçu par les notaires David Indekeu et Michael Boes, soussignés, ce jour, antérieurement aux présentes.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

**TITRE I - ACTE DE BASE**  
**CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**  
**MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE**

I. Description de l'ensemble immobilier

**COMMUNE DE WATERLOO - deuxième division**

Dans un complexe immobilier composé de 14 maisons, 4 duplex, 16 caves et 32 emplacements de parkings, en cours de construction sur :

- Un terrain sis Avenue Henri Bourgys, cadastré selon titre et selon extrait cadastral daté du 15 avril 2016 **section H numéro 321P0000**, pour une contenance de 40 ares (et selon titre antérieur sous la même Commune mais à front de l'Avenue Jacqueline section D partie du numéro 42/F/35 pour une contenance de 40 ares).

- Un terrain sis Avenue Henri Bourgys, cadastré selon titre section H partie des numéros 322 et 323 d'une contenance de 4 ares 35 centiares et selon extrait cadastral daté du 15 avril 2016 **section H numéro 322AP0000**, pour une contenance de 2 ares 93 centiares

- Un terrain sis Avenue Henri Bourgys, cadastré selon titre section H partie des numéros 324 et 325 et selon extrait cadastral daté du 15 avril 2016 **section H numéro 325AP0000**, pour une contenance de 6 ares 19 centiares

Tel que ce complexe immobilier est plus amplement décrit à l'acte de base reçu ce jour antérieurement aux présentes par les notaires David Indekeu et Michael Boes, soussignés.

L'immeuble dénommé « **IMMEUBLE A** », composé de 6 maisons, 6 caves et 16 emplacement de parking, tel que repris sous teinte orange au plan resté annexé à l'acte de base du complexe immobilier dont question ci-dessus avec les jardins repris ci-après dans la description des différents lots.

*Ci-après dénommés : « le bien ».*

II. Origine de propriété trentenaire

A cet égard, il nous a été déclaré ce qui suit :

Aux termes d'acte reçu le 13 mai 2015 par les notaires David Indekeu et Michael Boes, soussignés, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-19/05/2015-04445, la société BURGLAND BELGIUM, prénommée, a renoncé purement et simplement au droit d'accession sur les bâtiments, travaux et plantations, comme le prévoient les articles 546, 551 et suivants du Code civil et a accordé à la société DIANE DEVELOPMENT un droit de superficie sur les biens prédécrits, sous plus grande contenance, jusqu'au 30 septembre 2016, prévoyant le droit

de procéder à la démolition éventuelle des bâtiments, travaux et plantations existants.

1. En ce qui concerne le terrain cadastré section H numéro 321 P0000:

BURGLAND BELGIUM est propriétaire de la parcelle pour l'avoir acquise de la société anonyme BURGLAND BELGIUM INTERNATIONAL INVEST, ayant son siège à 8500 Kortrijk, Gentsesteenweg, 178, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Patrick Van den Weghe, de résidence à Kessel-Lo, le 19 septembre 2008, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-22/10/2008-10298.

La société BURGLAND BELGIUM INTERNATIONAL INVEST en était elle-même propriétaire pour l'avoir acquis suite à un acte de déclaration de command effectuée devant le notaire Xavier Van den Weghe, à Zulte le 14 mai 2008, dans lequel acte BURGLAND BELGIUM INTERNATIONAL INVEST est déclaré command des obligations de la société anonyme DHEEDENE INVEST, commandé (ayant son siège à 8792 Desselgem, Gentseweg, 203, RPM Kortrijk, 0440.507.187, non assujettie à la TVA) qui avait elle-même acquis le bien pour son command, de Monsieur PLETINCX Jean Victor, né à Saint-Gilles, le 29 mai 1921, époux de Madame VAN MALDER Jeanne Sophie Françoise, domicilié à Bruxelles (Forest), Avenue Reine Mari Henriette 115, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Xavier Van den Weghe, prénommé, le 19 septembre 2008, préalablement à l'acte du 19 septembre 2008 dont question ci-dessus.

Lesdits actes de déclaration de command et d'acquisition ont été transcrits au premier bureau des hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-16/10/2008-10112.

Monsieur PLETINCX Jean-Victor était propriétaire du bien depuis plus de trente ans à dater des présentes.

2. En ce qui concerne le terrain cadastré section H numéro 322A P0000 :

BURGLAND BELGIUM est propriétaire de la parcelle pour l'avoir acquise de Madame DELNOY Anne Marguerite Catherine, née à Ixelles le 9 novembre 1962, aux termes d'un acte reçu le 29 octobre 2010 par le notaire Geoffroy Stas de Richelle, à Waterloo, à l'intervention du notaire Michael Boes, prénommé, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-08/11/2010-10185.

Madame DELNOY Anne, prénommée, en était

propriétaire pour l'avoir reçu sous plus grande contenance de son père, Monsieur DELNOY Christian Pierre Georges époux de Madame GILSON Germaine, avec ses frères Monsieur DELNOY Christian Fernand Guillaume, Monsieur DELNOY Luc Marcel François, Monsieur DELNOY Pierre Jean Guy et avec ses sœurs Mademoiselle DELNOY Véronique Danielle Monique et Madame DELNOY Geneviève Andrée Ghislaine suivi d'un acte de cession de droits indivis au terme duquel ledit bien a été attribué en totalité à Madame DELNOY Anne prénommée, le tout par acte reçu par le Notaire Geoffroy Stas de Richelle, à Waterloo, le 19 décembre 1997, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 31 décembre suivant, volume 4865 numéro 12.

Originellement, le bien appartenait à la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Christian Guillaume DELNOY et son épouse, Madame Catherine Marguerite HALER, à Saint-Josse-ten-Noode, savoir les constructions pour les avoir fait ériger à leur frais et le terrain pour l'avoir acquis de Monsieur Omer Joseph Théophile Marie SONCK, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Jacques Richir, à Bruxelles, le 19 juin 1935, transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles le 9 août suivant, volume 5182 numéro 5.

Les époux Christian DELNOY- Catherine HALER sont décédés respectivement le 1er décembre 1989, et le 26 décembre 1985 laissant pour seul et unique héritier légal et réservataire, leur fils unique, Monsieur Christian Pierre DELNOY.

### 3. En ce qui concerne le terrain cadastré section H numéro 325A P0000:

A l'origine, le bien appartenait à Monsieur HAZARD Antoine (Antoon), né à Rhode-Saint-Genèse, le 6 juillet 1919 et son épouse, Madame VAN LAER Paul Joanna Baptista, née à Hoboken le 9 avril 1925, pour l'avoir acquis de 1/ Monsieur Jean Baptiste Joseph Ghislain Viseur, veuf non remarié de Madame Marie Peeters à Waterloo et 2/ Madame Joséphine Jeanne Marguerite Viseur épouse de Monsieur Léon Paulus, à Verviers, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique définitive dressé et clôturé par le Notaire André Glibert ayant résidé à Braine-l'Alleud, le 20 septembre 1957, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles le 30 du même mois volume 7456 numéro 1.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques Neyrinck à Bruxelles le 9 décembre 1991, transcrit le 31

décembre 1991, volume 3788 numéro 6, les époux HAZARD – VAN LAER ont vendu ledit bien à Monsieur MELSENS Pascal né à Bruxelles le 22 janvier 1965 et son épouse, Madame GUÉRINON Françoise, née à Sao Paulo (Brésil) le 7 février 1962, chacun pour une moitié indivise.

Aux termes d'un acte reçu le 26 octobre 2009 par le Notaire Patrick Van den Weghe, prénommé, à l'intervention du notaire Olivier Waterkeyn, à Waterloo, transcrit au bureau des hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-24/11/2009-10163, les époux MELSENS – GUERINON ont vendu le bien prédécrit sous plus grande contenance à la société privée à responsabilité limitée IMMO WATERLOO BRABANT, à Kortrijk.

Aux termes d'un acte reçu le 28 juin 2013 par le Notaire Devaere Katrien, de résidence à Kortrijk, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques de Nivelles sous la formalité 46-T-04/07/2013-06466, la société BURGLAND BELGIUM, comparante aux présentes, a absorbé la société IMMO WATERLOO BRABANT, prénommée.

### III. Mise sous le régime de la copropriété forcée

Le comparant déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien sera divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées "maison" ou "cave" ou " emplacement de parking " : 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 dixmillièmes (10.000èmes) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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.

## **CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE**

Le comparant nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

### **1. Généralités**

Ce bien comprend :

- a) une zone destinée à la bâtisse au plan ci-annexé;
- b) une zone de cours et jardin au plan ci-annexé.

### **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 aux cours et 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.

#### **1. LOT A11 : Une maison, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0001, comprenant :**

##### **a) en parties privatives et exclusives.**

Au Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec escalier privatif, un W-C séparé, un séjour - salle à manger, une cuisine, une buanderie, une terrasse, un escalier vers le jardin en contrebas, le jardin proprement dit et un jardinet à l'avant.

Au 1<sup>er</sup> étage : Une cage d'escalier privative, un palier, trois chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Au 2<sup>ème</sup> étage : Un escalier privatif et un grenier.

##### **b) en copropriété et indivision forcée :**

Cinq cent dix-sept/dix-millièmes (517/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et mil six cent treize/dixmillièmes (1.613/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous teinte orange aux plans ci-annexés.

#### **2. LOT A12 : Une maison, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0002, comprenant :**

##### **a) en parties privatives et exclusives.**

Au Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec escalier privatif, un W-C séparé, un séjour - salle à manger, une cuisine, une

buanderie, une terrasse, un escalier vers le jardin en contrebas, le jardin proprement dit et un jardinet à l'avant.

Au 1<sup>er</sup> étage : Une cage d'escalier privative, un palier, trois chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Au 2<sup>ème</sup> étage : Un escalier privatif et un grenier.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre cent soixante-et-un /dixmillièmes indivis (461/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et mil quatre cent quarante /dixmillièmes (1.440/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous teinte mauve aux plans ci-annexés.

**3. LOT A13 : Une maison, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0003, comprenant :**

a) en parties privatives et exclusives.

Au Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec escalier privatif, un W-C séparé, un séjour - salle à manger, une cuisine, une buanderie, une terrasse, un escalier, un jardin et un jardinet à l'avant.

Au 1<sup>er</sup> étage : Une cage d'escalier privative, un palier, trois chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Au 2<sup>ème</sup> étage : Un escalier privatif et un espace aménageable.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent quinze dixmillièmes (515/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et mil six cent sept/dixmillièmes (1.607/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous teinte verte aux plans ci-annexés.

**4. LOT A14 : Une maison, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0004, comprenant :**

a) en parties privatives et exclusives.

Au Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec escalier privatif, un W-C séparé, un séjour - salle à manger, une cuisine, une buanderie, une terrasse, un escalier, un jardin et un jardinet à l'avant.

Au 1<sup>er</sup> étage : Une cage d'escalier privative, un palier, trois chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Au 2<sup>ème</sup> étage : Un escalier privatif et un espace aménageable.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent quinze dixmillièmes (515/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et mil six cent huit/dixmillièmes

(1.608/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris au plan annexé sous teinte brune aux plans ci-annexés.

**5. LOT A15 : Une maison, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0005, comprenant :**

a) en parties privatives et exclusives.

Au Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec escalier privatif, un W-C séparé, un séjour - salle à manger, une cuisine, une buanderie, une terrasse, un jardin et un jardinet à l'avant.

Au 1<sup>er</sup> étage : Une cage d'escalier privative, un palier, trois chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Au 2<sup>ème</sup> étage : Un escalier privatif et un espace aménageable.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cinq cent cinquante dixmillièmes (550/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et mil sept cent dis-huit/dixmillièmes (1.718/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous teinte rose aux plans ci-annexés.

**6. LOT A16 : Une maison, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0006, comprenant :**

a) en parties privatives et exclusives.

Au Rez-de-chaussée : Un hall d'entrée avec escalier privatif, un W-C séparé, un séjour - salle à manger, une cuisine, une buanderie, une terrasse, un jardin et un jardinet à l'avant.

Au 1<sup>er</sup> étage : Une cage d'escalier privative, un palier, trois chambres, une salle de bains et une salle de douche.

Au 2<sup>ème</sup> étage : Un escalier privatif et un espace aménageable.

b) en copropriété et indivision forcée :

Six cent deux dixmillièmes (602/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et mil huit cent septante-neuf/dixmillièmes (1.879/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous teinte bleue claire aux plans ci-annexés.

**AUX SOUS-SOLS :**

**SIX CAVES ET SEIZE EMPLACEMENTS DE PARKING**

**7. LOT C11 : Une cave, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0024, comprenant :**

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/ dixmillièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et vingt-trois/dixmillièmes (23/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « Cave C 11 » aux plans ci-annexés.

**8. LOT C12 : Une cave, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0025**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept / dixmillièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et vingt-et-un /dixmillièmes (21/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « Cave C 12» aux plans ci-annexés.

**9. LOT C13 : Une cave, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0026**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept / dixmillièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et vingt-trois/dixmillièmes (23/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « Cave C 13 » aux plans ci-annexés.

**10. LOT C14 : Une cave, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0027**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept / dixmillièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et vingt-trois/dixmillièmes (23/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « Cave C 14 » aux plans ci-annexés.

**11. LOT C15 : Une cave, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0028**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept / dixmillièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et vingt-et-un/dixmillièmes (21/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « Cave C15 » aux plans ci-annexés.

**12. LOT C16 : Une cave, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0029**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : La cave proprement dite et sa porte

b) en copropriété et indivision forcée :

Sept/ dixmillièmes (7/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et vingt-quatre/dixmillièmes (24/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « Cave C 16 » aux plans ci-annexés.

**13. LOT P17 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0047**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 17.

b) en copropriété et indivision forcée :

Onze / dixmillièmes (11/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante /dixmillièmes (60/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P17 » aux plans ci-annexés.

**14. LOT P18 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0048**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 18.

b) en copropriété et indivision forcée :

Onze / dixmillièmes (11/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P18 » aux plans ci-annexés.

**15. LOT P19 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0049**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 19.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier

général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P19 » aux plans ci-annexés.

**16. LOT P20 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0050**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 20.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze/ dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P20 » aux plans ci-annexés.

**17. LOT P21 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0051**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 21.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P21 » aux plans ci-annexés.

**18. LOT P22 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0052**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 22.

b) en copropriété et indivision forcée :

Onze / dixmillièmes (11/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante/dixmillièmes (60/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P22 » aux plans ci-annexés.

**19. LOT P23 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0053**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 23.

b) en copropriété et indivision forcée :

Onze / dixmillièmes (11/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante/dixmillièmes (60/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P23 » aux plans ci-annexés.

**20. LOT P24 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0054**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 24.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P24 » aux plans ci-annexés.

**21. LOT P25 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0055,** comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 25.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P25 » aux plans ci-annexés.

**22. LOT P26 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0056,** comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 26.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P26 » aux plans ci-annexés.

**23. LOT P27 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0057,** comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 27.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-quatre/dixmillièmes (64/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P27 » aux plans ci-annexés.

**24. LOT P28 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0058,** comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 28.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier

général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P28 » aux plans ci-annexés.

**25. LOT P29 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0059**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 29.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P29 » aux plans ci-annexés.

**26. LOT P30 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0060**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 30.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P30 » aux plans ci-annexés.

**27. LOT P31 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0061**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 31.

b) en copropriété et indivision forcée :

Douze / dixmillièmes (12/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante-trois/dixmillièmes (63/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P31 » aux plans ci-annexés.

**28. LOT P32 : Un emplacement de parking, identifiant parcellaire réservé : H 959 A P0062**, comprenant :

a) en parties privatives et exclusives.

Au Sous-sol : L'emplacement délimité au sol portant le n° 32.

b) en copropriété et indivision forcée :

Onze / dixmillièmes (11/10.000èmes) indivis dans les parties communes dont le terrain du complexe immobilier général et soixante/dixmillièmes (60/10.000èmes) indivis dans les parties communes de l'immeuble A.

Tel que ce lot est repris sous « P32 » aux plans ci-annexés.

**3. Valeur respective des lots privatifs**

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par le géomètre-expert TH EXPERT SPRL, à 1070 Bruxelles, prénommé.

Conformément à ce rapport, 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 ait été tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées au terrain.

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

Il est formellement stipulé que 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, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2e et 3e alinéa du Code civil.

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 des voix des copropriétaires présents ou représentés. 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.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

**4. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires. Détermination de leur caractère privatif ou commun**

**1. 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 stable; 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.

**4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS**

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

**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 des caves et emplacements de parkings sont 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. TOIT**

Le toit est un élément privatif. Il comprend l'armature, le hourdis 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.

**10. FAÇADES**

La façade est une partie privative.

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.

## 11. CAVES

Les caves bien que lots privatifs distincts devront toujours être attachées à une des maisons prédécrites ou à un des appartements du Bloc C (tel que décrits dans l'acte de base général)

Il est permis d'échanger les caves entre les copropriétaires (propriétaires de maison et/ou d'appartements du Bloc C). Chaque cave devant dans tous les cas de figure être liée à une maison ou à un appartement du bloc C, de sorte qu'il n'est pas possible de n'être propriétaire que d'une cave sans être à la fois propriétaire d'une maison ou d'un appartement du bloc C.

## 12. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

Pour les caves et les emplacements de parkings : les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, 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.

## 13. ELECTRICITÉ

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique des caves et emplacements de parkings (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, les locaux destinés aux compteurs, , les parties communes en général.

## 14. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes l'entrée au niveau du sous-sol, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, les locaux destinés aux compteurs d'eau, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution ainsi que le local vélo. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

Sont également parties communes :

Au sous-sol : une rampe d'accès aux sous-sols, des aires de manœuvres devant les emplacements de parkings, une cage d'escalier vers le parvis commun, un couloir devant les caves.

Au rez-de-chaussée : le parvis commun et rampe d'accès aux sous-sols.

#### 15. CHAUFFAGE - PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Chaque maison est pourvue d'une chaudière individuelle.

#### 16. PRÉSOMPTION

Dans le silence ou en cas de 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.

#### 17. PARTIES PRIVATIVES

En ce qui concerne les caves et emplacements de parkings : sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le 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, 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.

#### 18. MURS DE CLÔTURE

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont mitoyens. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

#### 19. FENÊTRES

Les fenêtres et portes-fenêtres des parties communes sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

#### 20. 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.

### **TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

#### **CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL**

##### Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,

- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

## **CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES**

### Article 2. - Destination des lots privatifs

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

Les maisons sont destinées, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes.

### Article 3. - Jouissance des parties privatives

#### *a) Principes*

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.

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 broissage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux 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.

*b) Distribution intérieure des locaux*

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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

*c) Travaux dans les lots privatifs*

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est 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.

*d) Emménagements - Déménagements*

les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, dans les parties communes 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.

*e) Inaction d'un copropriétaire*

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs 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 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

*a) Harmonie*

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.

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

*b) Terrasses*

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses, de façon à permettre un écoulement normal.

*c) 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 (personnel ou réel) d'occupation.

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.

Article 5. - Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans les parties communes aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6. - Transformations

*a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire*

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

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, de la responsabilité des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

*b) Modifications des parties privatives*

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs. **CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

Article 7. - Généralités

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

Article 8. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 9. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

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

Article 10. - Autres réparations ou travaux

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

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 11. - 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; 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.

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.

#### Article 12. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes 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.

#### **CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES**

##### **Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes**

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 générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, et de l'électricité, celles d'entretien et de 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, , ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme charges communes particulières:

Néant;

##### **PREMIÈRES CHARGES COMMUNES**

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité;

2. le coût des consommations d'eau, d'électricité pour l'usage des parties communes;

3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou le comparant pour les parties communes;

Lors de la vente de chacune des parties privatives le propriétaire souscrira sa propre assurance incendie.

4. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

#### Article 14. - Chauffage

Chaque lot privatif est raccordé à sa propre chaudière.

Les frais en résultant sont supportés par son propriétaire ou son occupant.

#### Article 15. - Eau

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.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur 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.

#### Article 17. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 18. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

Les frais résultant de la réparation d'un dommage causé, aux parties communes, par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

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 19. - Recettes au profit des parties communes

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.

Article 20. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés 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 puisse 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 21. - Cession d'un lot

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

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

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

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 avant la date certaine du transfert de 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.

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

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

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

1°le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale 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 la 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 antérieurement à 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 ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point *b)* du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point *b)* du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires 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, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

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

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;

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;

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

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 ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

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

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

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

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

#### *d) Arriérés de charges*

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

#### Article 22. - Fonds de roulement

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 trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamer par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

#### Article 23. - Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

#### Article 24. - 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 de dix euros (10 €) 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 quinze euros (15 €) 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 cinquante euros (50,00 €) au premier rappel, de cent euros (100,00 €) au deuxième rappel, de cent

cinquante euros (150,00 €) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante euros (250,00 €) 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, au nom de l'association des copropriétaires, 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 septembre deux mil quatorze.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

#### Article 25. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;

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

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

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

Tous les 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.

#### Article 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association 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.

L'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 sur 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. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

### **CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **SECTION 1 - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES**

Article 27. - Dénomination - Siège - Numéro d'entreprise -  
Election de domicile

Cette association est dénommée "**ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES JARDINS DE DIANE IMMEUBLE A**".

Elle a son siège dans l'immeuble sis à Waterloo, Avenue Henri Bourgys. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 28. - Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 29. - Dissolution - Liquidation

*a) Dissolution*

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

*b) Liquidation*

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des 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. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code

des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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.

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

#### Article 30. - 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, elle 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 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, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

#### Article 31. - Objet

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

#### Article 32. - Solidarité divisée des copropriétaires

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

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

#### Article 33. - Actions en justice - Frais

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

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.

## **SECTION 2 -ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES**

### Article 34. - Pouvoirs

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

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.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

### Article 35. - 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.

En cas de division du droit de propriété 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, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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.

#### Article 36. - Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale 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.

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. 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.

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 l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

#### Article 37. - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de mai, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### Article 38. - Convocations

##### *a) Principes*

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent

demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

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

*b) Délais et modes d'envoi*

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours-calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

*c) Adresse de convocation*

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

*d) Syndic et syndic provisoire*

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

*e) Consultation*

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

*f) Frais*

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 39. -Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le

règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

A 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. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. 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.

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

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

La première assemblée sera convoquée par le comparant ou par le syndic désigné par lui dès que les éléments privatifs auxquels sont attachés au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble auront fait l'objet d'une entrée en jouissance. Toutefois, cette assemblée devra se tenir à la première demande d'un copropriétaire.

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

#### Article 40. - Constitution de l'assemblée

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

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

#### Article 41. - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins [deux] assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

La présidence de la première assemblée 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.

#### Article 42. -Délibérations

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

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. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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.

##### *b) Quorum de présence - Deuxième assemblée*

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

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

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

##### *c) Règles de majorité*

###### *1° Majorité absolue*

Les décisions 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.

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

L'assemblée générale décide :

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

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

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

c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;

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

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

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;

- de dissoudre l'association des copropriétaires.

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.

#### *d) Considérations pratiques*

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

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

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

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

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

#### *e) Vote par écrit*

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.

#### *f) Procès-verbaux - Consultation*

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires 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 visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

#### Article 43. - Actions en justice

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

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

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

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) Par un copropriétaire*

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

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

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

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la

majorité requise par la loi, 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.

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire;

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

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

*c) Par un occupant*

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

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

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

Article 44. - Opposabilité - Information

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en

copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

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

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

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

## **CHAPITRE VI - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**

### Article 45. - Nomination

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

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

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

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

### Article 46. - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. 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, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

#### Article 47. - Publicité

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée 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 dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic 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.

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

#### Article 48. - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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.

#### Article 49. - Pouvoirs

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

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

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

3° 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;

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 est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

5°de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil 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 de copropriété ou par l'assemblée générale;

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

11°de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) du Code civil, 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 une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

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 des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er,, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 50. - Rémunération

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

#### Article 51. - Démission - Fin de sa mission

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 du trimestre civil.

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

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

### **CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

#### Article 52. - Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;

- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;

- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **CHAPITRE VIII - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE**

### Article 53. - Généralités

1. 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 souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

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 54. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

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.

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 exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

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 si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Article 55. - 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 56. - Assurances individuelles complémentaires

Les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

Les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### Article 57. - 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. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

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 58. - 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 l'Union 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 59. - 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. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuelle franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires.

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 60. - Sinistres - Procédures et 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, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, 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'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet s'il y a des dégâts aux parties privatives. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, en pour les dégâts aux parties communes, 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. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - 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, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - 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, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 61. - Destruction et reconstruction de l'immeuble -  
Fin de l'indivision

1. - 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 concurrence de nonante 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 nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.

2. - La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de

l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

## **CHAPITRE IX - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### Article 62. - Renvoi au Code civil

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

## **TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### Article 1. - Définition

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

### Article 2. - Modifications

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

#### Article 3. - Opposabilité

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

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

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

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

#### Article 4. - Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, 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 du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

#### Article 5. - Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritiques occasionnés par ces travaux sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

#### Article 6. - Terrasses

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit :

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

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses.

Un coffret de jardin adossé à la clôture d'une hauteur d'1.20 m maximum est autorisé pour le rangement du matériel de jardin.

#### Article 7. - Conseils et recommandations

##### *b) Instructions en cas d'incendie*

En cas d'incendie, il peut être fait usage qu' en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques à Nivelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

##### Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

##### Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et de ses annexes est fixée forfaitairement à neuf cent euros HTVA par maison euros et à deux cent septante-deux euros HTVA par emplacement de parking

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en leur domicile ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de registre national.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a 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 des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des emplacements de parking (ou garages).

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le trente août deux mille seize et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

**DONT ACTE**

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

Pour expédition conforme