

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « LE ROULLIER »

ACTE DE BASE
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTÉ JUIN MILLE NEUF CENT
NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MILLE DIX ET DU QUINZE MAI DEUX
MILLE DOUZE, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL

L'an deux mille seize

Le *

Devant nous, Maître (...), Notaire résidant à (...).

ONT COMPARU :

L'association des copropriétaires de la Résidence « Le Roullier », ayant son siège à 6000 Charleroi, boulevard Gustave Roullier, titulaire du numéro d'entreprise 0888.045.391.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société Privée à Responsabilité Limitée (...), titulaire du numéro d'entreprise (...), ayant son siège social à (...), constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire (...), nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale (...), et publiée au Moniteur Belge en même temps que les statuts.

En vertu :

- De l'article 577-8, §4, 3^e et 6 du Code Civil ;
- D'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « Le Roullier » du *, dont le procès-verbal demeurera annexé au présent acte.

Ci-après dénommée «le comparant».

Lequel comparant expose préalablement que les statuts de l'immeuble à appartements multiples, dénommé « Le Roullier », comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété, ont été dressés aux termes d'un acte reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, en date du vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-huit, transcrit, à la requête de 1) Monsieur Fernand-Dominique DE SMET, négociant, né à Montigny-sur-Sambre, le seize octobre mil huit cent nonante-sept, veuf de madame Oliva-Marie-Irène Owel, demeurant à Charleroi, rue Sainte Barbe, numéro 4, 2) Madame Simonne-Suzanne DE SMET, sans profession, née à Charleroi, le cinq septembre mil neuf cent vingt-deux épouse de monsieur Richard-Germain-Julien-Fernand Detournay, capitaine aviateur, né à Maasluis (Hollande) le vingt-neuf octobre mil neuf cent vingt-tun, qui l'assiste et l'autorise et avec lequel elle demeure à Charleroi, rue Sainte Barbe, numéro 4 et 3) La société de personnes à responsabilité limitée sous la dénomination des « Entreprises Koeckelberg et Fils » ayant son siège à Gilly aux termes dudit acte, l'immeuble a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée.

Ceci étant exposé, le comparant nous requiert de mettre les statuts de la copropriété en conformité aux lois du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles, 577-2 à 577-14 du Code Civil, ce qui est fait comme suit.

Au préalable, il est précisé que :

- le présent acte a pour seul objet la mise en conformité des statuts à la législation précitée, aucune modification n'étant par contre apportée à la description de l'immeuble, des parties privatives et communes ni à la répartition, entre les divers lots privatifs, des quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.
- les dispositions de l'acte reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, en date du vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-huit, dont question ci-dessus, relatives, notamment, aux conditions spéciales ne seront pas reproduites dans le cadre du présent acte, dès lors qu'elles sont dépourvues d'objet.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part ayant été déterminée en tenant compte de leur valeur respective.

Exposé préliminaire :

1- Monsieur Fernand-Dominique De Smet et madame Simonne-Suzanne De Smet étaient propriétaires d'un terrain sis à Charleroi, à l'angle du boulevard Roullier, plus amplement décrit ci-après.

2- La société de personnes à responsabilité limitée, sous la dénomination des « Entreprises Koeckelberg et Fils » a conçu le projet d'édifier sur ce terrain un immeuble à appartements multiples.

Elle a confié la réalisation des plans à monsieur l'architecte René Frère, de Marcinelle. Ces plans ont été soumis à l'approbation des services publics compétents en matière de bâtisse. L'autorisation de bâtir a été accordée par le service des bâtisses de la ville de Charleroi, le vingt-neuf janvier mil neuf cent cinquante-huit.

3- L'entreprise du gros-œuvre sera exécutée par ladite société de personnes à responsabilité limitée sous la dénomination des « Entreprises Koeckelberg et Fils ».

4- Désirant opérer la division horizontale de la propriété, monsieur et madame De-Smet et la société des Entreprises Koeckelberg et Fils ont décidé de placer l'immeuble à appartements multiples dont s'agit, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et de le doter d'un règlement général de copropriété.

Division de l'immeuble. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

Aux termes de l'acte reçu par le Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, en date du vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-huit monsieur Fernand-Dominique De Smet et madame Simonne-Suzanne De Smet et la société des Entreprises Koeckelberg et Fils, prénommés, ont déclaré vouloir placer l'immeuble à appartements multiples, ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée faisant l'objet des dispositions des articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Il a été établi un « règlement général de copropriété » dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

1) Le statut réel de l'immeuble qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modification que dans le respect des majorités prévues à l'article 23 point 8) des présents statuts ; ce statut sera du reste opposable à tous par la transcription à la conservation des hypothèques.

2) Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble ; il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine.

Monsieur et madame De Smet et la société des Entreprises Koeckelberg et Fils ont ensuite remis au Notaire Maurice GROSFILS, à Lodelinsart, en date du vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-huit, pour être déposés au rang de ces minutes, les documents suivants :

1) Annexe I : étant la description de l'immeuble.

2) Annexe II : les divers plans.

a) Première pièce : sous-sols.

b) Deuxième pièce : rez-de-chaussée.

c) Troisième pièce : « étage courant ».

d) Quatrième pièce : dernier étage.

e) Cinquième pièce : façade développée, façade sur cour et coupe A.B.

3) Annexe III : le cahier des charges régissant le contrat d'entreprise avec description des travaux et des matériaux mis en œuvre.

4) Annexe IV : le règlement général de copropriété.

5) Annexe V : le tableau de répartitions des quotités dans le terrain et les parties communes.

Ces documents forment ensemble l'acte de base de l'immeuble à appartements multiples dont s'agit.

Ils se complètent et forment un tout : ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

En conséquence, ces documents demeureront annexés à l'acte de base du vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-huit, après avoir été certifiés vérifiables, signés « ne varietur » par les comparants et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné ; ils ont été enregistrés en même temps que ledit acte de base et font désorais partie intégrante de celui-ci.

Déclaration de division de l'immeuble :

Monsieur et madame De Smet et la société des Entreprises Koeckelberg et Fils ont déclaré opérer la division de l'immeuble par appartements et autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté actée au présent acte a créé les appartements et autres locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vivis ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun de ces appartements et local privatif comporte :

A- Une partie en propriété privative et exclusive.

B- Un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision forcée.

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

L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un appartement, ou local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création de ces appartements et locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes ; elles sont en copropriété et indivision forcée.

Les appartements et locaux privatifs figurent et sont décrits aux plans et autres documents annexés au présent acte, lesquels déterminent les locaux et éléments qui sont privatifs et les parties communes, ainsi que leur répartition entre chacun des éléments privatifs formant l'intégralité de l'immeuble.

Description du bien : ville de Charleroi :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence Le Roullier » érigé sur une parcelle de terrain d'une superficie d'après titre de cent septante-sept mètres carrés quarante décimètres carrés cadastrée anciennement section B numéro 243 t22 pour une contenance de un are septante-sept centiares tenant à Allard, à Glume, à Legrand et au boulevard Gustave Roullier.

Origine de propriété :

Les parties ont déclaré que ce bien appartient à monsieur Fernand-Dominique De Smet et à madame Simone-Suzanne De Smet, par suite tant de la communauté ayant existé entre monsieur Fernand-Dominique De Smet susnommé et sa défunte épouse madame Oliva-Marie-Irène Owel, que de la succession de cette dernière décédée intestat à Charleroi, le dix-neuf avril mil neuf cent cinquante-sept en laissant pour seule héritière légale une fille, madame Simone-Suzanne De Smet, précitée, sous réserve de la moitié en usufruit des biens de sa succession revenant à son époux survivant aux termes de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

La communauté De Smet-Owel en était propriétaire pour l'avoir acquis de l'état belge aux termes d'un acte administratif avenu devant monsieur Célestin Wansart, receveur intérimaire des actes judiciaires et des domaines, à Charleroi, le dix-huit avril mil neuf cent quarante-deux, transcrit à la conservation des hypothèques à Charleroi, premier bureau, le douze mai suivant, volume 2331 numéro 7.

L'Etat Belge en était propriétaire depuis plus de trente ans.

ANNEXE I : DESCRIPTION DU BATIMENT :

L'immeuble à appartements multiples est formé d'un seul bloc avec, au boulevard Roullier, une entrée commune pour les appartements et une entrée particulière pour le bureau du rez-de-chaussée.

Il comprend :

I- Sous-sol :

a) Parties privatives : Dans l'aile droite en regardant l'immeuble : 16 caves portant les numéros 1 à 16 et qui sont attribuées à des propriétaires d'appartements.

Dans l'aile gauche : 3 caves dont deux numérotées 17 et 18 et qui sont attribuées à des propriétaires d'appartements.

b) Parties communes : Une cave pour chaudière ainsi qu'une chaudière, une cage pour ascenseur, un local contenant un tank à mazout, un local contenant les différents compteurs (eaux, gaz et électricité), un dégagement donnant accès aux diverses caves et locaux, ensuite la cage d'escalier.

II- Rez-de-chaussée :

a) Parties privatives :

Côté gauche : Un hall privé donnant accès à un bureau, à une salle d'attente, au hall commun, à une chambre noire et au water-closet ; une salle d'attente et un bureau sur la façade antérieure ; une chambre noire donnant sur la façade postérieure, un watercloset et une cour.

Côté droit : Un hall, une pièce de séjour, une cuisine, une chambre à coucher, une salle de bain, une cour.

b) Parties communes : Un porche et hall d'entrée avec dégagement, cages d'escalier et d'ascenseur.

III- Etages :

A- Les premier, troisième, quatrième, cinquième, sixième et septième étage comportent chacun deux appartements :

Chaque appartement comprend :

a) Parties privatives :

Côté gauche : Un hall d'entrée donnant accès à un dégagement, au water-closet, à la salle de bain et aux chambres à coucher, une chambre à coucher avec réduit et balcon sur la façade postérieure, une salle de bain avec water-closet séparé, une chambre à coucher donnant sur la façade antérieure, un dégagement, une cuisine avec vide-poubelle, un living donnant sur la ronde.

Côté droit : Un hall d'entrée donnant accès à un living, à la salle de bain, au watercloset et aux chambres à coucher, deux chambres à coucher et balcon donnant sur la façade postérieure , une salle de bain et un water-closet séparé, un living donnant sur la façade antérieure ; une cuisine avec vide-poubelle donnant sur la façade antérieure.

b) Parties communes :

1- Cage d'escalier donnant accès au palier d'étage, cage d'ascenseur avec entrée à chaque palier.

2- En passage vertical : Aéra, conduite de fumée, gaine d'immondices, tuyauteries diverses.

B- Le deuxième étage comportant :

a) Parties privatives :

Un hall d'entrée desservant toutes les pièces de l'appartement : une chambre à coucher, une cuisine avec vide-poubelle, une salle à manger et un salon sur la façade antérieure ; une salle de bain et un vestiaire avec watercloset séparé ; trois chambres à coucher avec balcon sur la façade postérieure.

b) Parties communes :

1- Cage d'escalier donnant accès au palier d'étage, cage d'ascenseur avec entrée.

2- En passage vertical : Aéra, conduite de fumée, gaine d'immondices, tuyauteries diverses.

C- Un huitième niveau comportant :

a) Parties privatives :

Côté gauche : Un hall d'entrée donnant accès à une salle à manger, un water-closet, à une salle de bain et à une chambre à coucher ; une cuisine avec vide-poubelle, une salle à manger et un salon sur la façade antérieure ; une terrasse ; une salle de bain avec watercloset séparé ; une chambre à coucher avec balcon sur la façade postérieure.

Côté droit : Un hall d'entrée donnant accès à un living-room, à une cuisine, à un water-closet, à une salle de bain et à une chambre à coucher ; un living-room donnant sur la façade antérieure ; une

terrasse ; une cuisine avec vide-poubelle ; une salle de bain avec water-closet séparé ; une chambre à coucher avec débarres attenant et balcon sur la façade postérieure.

b) Parties communes :

1- Cage d'escalier donnant accès au palier d'étage, cage d'ascenseur avec entrée.

2- En passage vertical : Aéra, conduite de fumée, gaine d'immondices, tuyauteries diverses.

Désignation des appartements :

Appartement n° 1 situé au rez-de-chaussée, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 2 situé au rez-de-chaussée, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 3 situé au premier étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 4 situé au premier étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 5 situé au deuxième étage.

Appartement n° 6 situé au troisième étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 7 situé au troisième étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 8 situé au quatrième étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 9 situé au quatrième étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 10 situé au cinquième étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 11 situé au cinquième étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 12 situé au sixième étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 13 situé au sixième étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 14 situé au septième étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 15 situé au septième étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Appartement n° 16 situé au huitième étage, côté droit, face à l'immeuble.

Appartement n° 17 situé au huitième étage, côté gauche, face à l'immeuble.

Le règlement général de copropriété s'établit comme suit :

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Règlement général de copropriété relatif à un immeuble à Charleroi, boulevard Gustave Roullier, 13 :

TABLE DES MATIERES :

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur

Article 3 : Règlement général de copropriété

Article 3 bis : Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Division de l'immeuble

Article 5 : Répartition des parties communes

Article 6 : Modifications aux parties privatives

Article 7 : Détermination des parties communes

Article 8 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 9 : Détermination des parties privatives

Article 10 : De la jouissance des parties privatives

Article 11 : Les modifications aux parties communes

Article 12 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble

Article 13 : Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Télévision

Article 14 : Ouvertures dans les murs mitoyens

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

Article 15 : Dénomination - Siège

Article 16 : Personnalité juridique - Composition

Article 17 : Dissolution - Liquidation

Article 18 : Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 19 : Objet

Article 20 : Solidarité divise des copropriétaires

Article 21 : Actions en justice

Sous section II : Conciergerie :

Article 22 : Conciergerie

Sous section III : Organes de l'association des copropriétaires :

Article 23 : Organes de l'association des copropriétaires

I) Assemblée générale des copropriétaires :

1) Pouvoirs de l'assemblée générale

2) Composition - Procuration

3) Date et lieu de l'assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires

4) Convocation aux assemblées générales

5) Ordre du jour

6) Constitution de l'assemblée

7) Délibérations

a) Droit de vote

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

c) Majorité absolue

d) Considérations pratiques

e) Procès-verbaux - Consultation

8) Majorité spéciale - Unanimité

9) Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information

10) Présidence - Bureau - Feuille de présence

II) Syndic :

1) Nomination

2) Révocation - Syndic provisoire

3) Publicité

4) Responsabilité - Délégation

5) Pouvoirs

6) Rémunération

7) Démission

Article 24 : Cession d'un lot

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

A) Entretien :

Article 25 : Consommation individuelle des compteurs

Article 26 : Contributions aux charges communes

Article 27 : Composition

Article 28 : Ascenseur

B) Réparations et travaux :

Article 29 : Catégories de réparations

Article 30 : Réparations urgentes

Article 31 : Réparations indispensables mais non urgentes

Article 32 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

Article 33 : Absence de décision de l'assemblée générale

Article 34 : Accès aux parties privatives

C) Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 35 : Impôts

Article 36 : Répartition des charges

Article 37 : Augmentation des charges

D) Recette :

Article 38 : Gestion des recettes

Section IV : Assurance et reconstruction :

A) Immeuble :

Article 39 : Assurance commune

Article 40 : Exemplaires

Article 41 : Surprime

Article 42 : Encaissement des indemnités

Article 43 : Affectation des indemnités

Article 44 : Assurance supplémentaire

Article 45 : Assurance contre les accidents

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Il est ici renvoyé à l'annexe du présent acte.

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Statut réel de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renoncement éventuel de son contrat et 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 ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs ; elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 23 point 8) des présents statuts, elles seront opposables aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 : Règlement d'ordre intérieur :

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Article 3 : Règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Article 3 bis : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :

Section I : Copropriété indivise et propriété privative :

Article 4 : Division de l'immeuble :

L'immeuble comporte des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées « appartements » et « bureaux ».

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Pour donner à cette division en parties privatives et parties communes une base légale indiscutable, tous les copropriétaires du terrain se cèdent les uns aux autres, le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code Civil en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux à :

1) L'appartement dont il se réserve la propriété entière et exclusive ;

2) Les quotités afférentes au même appartement dans les parties communes de l'immeuble.
Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélatrice des droits des autres.

Article 5 : Répartition des parties communes :

Les parties communes sont divisées en mille millièmes attribués aux appartements et bureaux dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

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

Article 6 : Modifications aux parties privatives :

Voici le tableau indiquant les dénominations privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

Sous-sols : Dans les sous-sols :

- a) dans l'aile droite en regardant l'immeuble, il y aura seize caves numérotées de 1 à 16.
- b) dans l'aile gauche : deux caves.

Les caves ne possèdent aucune quotepart dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance.

I) Sous-sol :

Caves : mémoire

II) Rez-de-chaussée :

- a) Bureaux n°1 côté gauche 56.300/1000es
- b) Appartement n°2 côté droit 40.205/1000es

III) Premier étage :

- L'appartement n°3 avec 52.850/1000
- L'appartement n°4 avec 62.280/1000

IV) Deuxième étage :

- L'appartement n°5 avec 118.055/1000

V) Troisième étage :

- L'appartement n°6 côté droit avec 52.850/1000
- L'appartement n°7 côté gauche avec 62.280/1000

VI) Quatrième étage :

- L'appartement n°8 côté droit avec 52.850/1000
- L'appartement n°9 côté gauche avec 62.280/1000

VII) Cinquième étage :

- L'appartement n°10 côté droit avec 52.850/1000
- L'appartement n°11 côté gauche avec 62.280/1000

VIII) Sixième étage :

- L'appartement n°12 côté droit avec 52.850/1000
- L'appartement n°13 côté gauche avec 62.280/1000

VIII) Septième étage :

- L'appartement n°14 côté droit avec 52.850/1000
- L'appartement n°15 côté gauche avec 62.280/1000

Huitième étage :

- L'appartement n°16 côté droit avec 42.760/1000
- L'appartement n°17 côté gauche avec 51.900/1000

Total égal à l'unité :

Article 7 : Détermination des parties communes :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain de cent septante sept mètres carrés quarante décimètres carrés dont mention ci-avant.

Les murs et grilles de clôture et de refend, l'arénature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements et bureaux, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les entrées avec leur porte, les porches et hall d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement ou les bureaux affectés à l'usage particulier des appartements et bureaux sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble, avec les descentes.

En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code Civil, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 8 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et bureaux dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un appartement ou sur les bureaux, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 9 : Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et des bureaux à l'exception des parties communes et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements et bureaux, les fenêtres sur rue ou sur cour, avec leurs volets et persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements et bureaux, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond, avec des décorations, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et bureaux et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif desdits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Article 10 : De la jouissance des parties privatives :

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

Chacun peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux (caves comprises) mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

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

Il est permis de réunir en un seul deux appartements d'un même étage et de le rediiser ensuite suivant un des types prévus.

Tout propriétaire ne peut augmenter ou diminuer la surface radiante du dispositif chauffant leur appartement.

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

Article 11 : Les modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux choses communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois-quarts des voix et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée.

Tous les autres cas nécessitant l'intervention d'un architecte, il est convenu que celui-ci serait désigné par l'assemblée.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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

Il peut, également, 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.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 12 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix et avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des balcons, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 13 : Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Télévision :

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police et de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

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

Article 14 : Ouvertures dans les murs mitoyens :

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

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières. La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II : Service et administration de l'immeuble :

Sous section I : Association des copropriétaires :

Article 15 : Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS BOULEVARD GUSTAVE ROULLIER A CHARLEROI** ». Elle a son siège dans l'immeuble, située à Charleroi, boulevard Gustave Roullier, 6000 et est titulaire du numéro d'entreprise 0888.045.391.

Article 16 : Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires a acquis la personnalité juridique depuis le moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 17 : Dissolution - Liquidation :

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâti n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des Sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;

2° 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 actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

Article 18 : Patrimoine de l'association des copropriétaires :

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

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

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

Article 19 : Objet :

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

Article 20 : Solidarité diverse des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

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

Article 21 : Actions en justice :

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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Elle est valablement représentée par le syndic.

Sous section II : Conciergerie :

Article 22 : Conciergerie :

Il peut être établi dans l'immeuble un concierge ou une femme d'ouvrages.

Sous section III : Organes de l'association des copropriétaires :

Article 23 : Organes de l'association des copropriétaires :

D) Assemblée générale des copropriétaires :

1) Pouvoirs de l'assemblée générale :

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 et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

- la nomination et la révocation du syndic ;
- la nomination d'un syndic provisoire ;
- 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.

2) Composition - Procuration :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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 à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra 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 désigne nommément le mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Cette 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.

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, 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.

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

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

3) Date et lieu de l'assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :

a- Date et lieu de l'assemblée générale statutaire :

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale statutaire.

L'assemblée générale statutaire se tient le ... du mois de ... à ... heures, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

b- Assemblées générales extraordinaires :

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

4) Convocation aux assemblées générales :

a) Principes :

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

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

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 recommandée 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 copropriétaires 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 :

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

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

c) Adresse de convocations :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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.

5) Ordre du jour :

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

Tous les points portés 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 le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

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

6) 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, défaillants ou abstentionnistes.

7) 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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses.

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

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 copropriétaires 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.

c) Majorité absolue :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

d) Considérations pratiques :

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, 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 des copropriétaires concernés.

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation :

1. Procès-verbaux :

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Ce registre est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

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

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

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

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.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

2. Consultation :

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

8) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

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

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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 :

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 des 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 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour

les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

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

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

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité 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.

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 procès-verbal.

9) Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 ou, à défaut, par la communication qui lui en 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.

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

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

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

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.

10) Présidence - Bureau - Feuille de présence :

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.

Le président doit être un copropriétaire.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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 présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

II) Syndic :

1) 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.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

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

2) Révocation - 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. Il est appelé à la cause.

3) Publicité :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de 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, prénom, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

4) 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.

5) Pouvoirs :

Le syndic est 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, sous 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, dans les trente jours de la demande qui lui en 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 sur 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 fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
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 de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
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 sur ces budgets.

6) 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.

7) Démission :

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

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

Article 24 : 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 de 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 omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

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 :

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° ainsi que 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 et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmettre de la propriété ou de démembrer 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 ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

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 son 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.

d) Arriérés de charges :

Lors de la signature de l'acte authentique, 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, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrest ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrest conservatoire ou de 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.

Section III : Répartition des charges et recettes communes :

A) Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 25 : Consommation individuelle des compteurs :

Il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité pour chaque appartement et les parties communes.

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux choses communes.

En ce qui concerne l'eau de ville, un groupe hydrophore est installé dans l'immeuble. Pour les appartements qui sont raccordés à ce groupe hydrophore, il existe des compteurs particuliers. La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant. Le compteur collectif est établi pour les appartements raccordés à ce groupe hydrophore. Les consommations individuelles de ces appartements sont enregistrées par les compteurs privés.

Le groupe hydro est branché sur un compteur d'électricité particulier.

La consommation d'électricité se rapportant à l'installation du groupe hydrophore sera à charge des raccordés au prorata des index de consommation d'eau. Tous frais d'entretien et de réparation de ce matériel seront à reporter également entre les raccordés à parts égales. La consommation d'eau pour les parties communes incombe à l'ensemble des consommateurs dans la proportion de leur participation aux choses communes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur sera considéré comme dépense commune.

L'ascenseur est, au point de vue électricité, branché sur un compteur particulier ; la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies à l'article 28 ci-après.

Article 26 : Contributions aux charges communes :

Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées au tableau de répartition annexé à l'acte de base.

Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autre que celles prévues ci-après pour l'ascenseur et le chauffage central.

Sauf convention contraire la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement le renouvellement des chaudières du chauffage central seront répartis entre les divers copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

Le chauffage central restera en ordre de marche toute l'année.

En ce qui concerne la consommation de combustible (l'immeuble étant desservi par un chauffage central au mazout et tout radiateur étant muni d'un compteur de chaleur) chacun des copropriétaires payera sa quote-part, laquelle sera déterminée d'après le relevé du compteur et la répartition de la dépense de mazout d'après les indications dudit compteur. Vingt pour cent de la dépense totale seront répartis entre chaque copropriétaire au prorata du nombre de millièmes qu'il possède ; le reste, soit quatre-vingt pour cent du coût annuel du carburant utilisé, sera réparti entre les copropriétaires de l'immeuble, proportionnellement aux indications du compteur de chaleur dont il est question plus haut.

Une maison spécialisée sera chargée de faire le relevé du compteur. Un seul relevé par an dans la deuxième quinzaine de mai.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois-quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-dessus.

Article 27 : Composition :

Les charges communes comprennent notamment :

- 1) Le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau de la ville pour le service du concierge et des parties communes.
- 2) Le salaire du concierge.
- 3) La rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention.
- 4) Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun.
- 5) Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous par le syndic.
- 6) Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge ou pour toute personne désignée pour le nettoyage et l'entretien de la maison et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

Article 28 : Ascenseur :

Les frais afférents à l'ascenseur seront supportés par tous les propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leurs millièmes.

B) Réparations et travaux :

Article 29 : Catégories de réparations :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 30 : Réparations urgentes :

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières etc., le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter, sans demander l'autorisation.

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

Article 31 : Réparations indispensables mais non urgentes :

Ces réparations ne peuvent être décidées que par l'assemblée générale délibérant à la majorité des trois-quarts des voix.

Article 32 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

Ces travaux pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts.

Article 33 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 34 : Accès aux parties privatives :

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Si les copropriétaires ou occupants s'absentent pour une durée d'une semaine au moins, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération de Charleroi, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

C) Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 35 : Impôts :

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

Article 36 : Répartition des charges :

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

Article 37 : Augmentation des charges :

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

Le copropriétaire pourra demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite des modifications apportées à l'immeuble.

D) Recette :

Article 38 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

Section IV : Assurance et reconstruction :

A) Immeuble :

Article 39 : Assurance commune :

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

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

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

Article 40 : Exemplaires :

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 41 : Surprime :

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

Article 42 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leurs attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

Article 43 : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus value de son bien et à concurrence de cette plus value.

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

b) Si le sinistre est total :

En cas de destruction totale de l'immeuble, l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriétaire de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

Article 44 : Assurance supplémentaire :

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

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

B) Accidents :

Article 45 : Assurance contre les accidents :

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

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

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il en sera de même pour l'assurance à contracter au sujet des accidents pouvant survenir au concierge ou à la femme d'ouvrage.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales.

Ce règlement d'ordre intérieur sera transmis aux locataires par les propriétaires respectifs.

La version actuelle du règlement d'ordre intérieur est annexée au présent acte. Monsieur le Conservateur est expressément dispensé de faire transcrire ce règlement d'ordre intérieur.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

(...)

Election de domicile :

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparants au siège de l'association des copropriétaires concernée.

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 sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte plus de cinq jours avant la date des présentes 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.

**RESIDENCE LE ROULLIER SIS BOULEVARD GUSTAVE ROULLIER 6000
CHARLEROI**
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

TABLE DES MATIERES :

- Article 1 : Portée - Majorité
- Article 2 : Opposabilité
- Section 1 : Entretien :
 - Article 3 : Travaux d'entretien
 - Article 4 : Entretien des cheminées
 - Article 4 bis : Divers
- Section II : Aspect :
 - Article 5 : Esthétique
- Section III : Ordre intérieur :
 - Article 6 : Bois - Charbon
 - Article 7 : Usage des parties communes
 - Article 8 : Travaux de ménage
 - Article 8 bis : Emménagement - Déménagement
 - Article 9 : Installation du gaz
 - Article 10 : Animaux
- Section IV : Moralité - Tranquillité :
 - Article 11 : Occupation en général
 - Article 12 : Baux
 - Article 13 : Echanges des caves
 - Article 14 : Charges municipales
- Section V : Destination des locaux :
 - Article 15 : Destination des locaux
 - Article 16 : Publicité
- Article 17 : Dépôt de matières dangereuses
- Section VI : Concierge :
 - Article 18 : Nomination du concierge
 - Article 19 : Le service du concierge
 - Article 20 : Les droits du concierge
 - Article 21 : Généralités
- Section VII : Gestion - Syndic :
 - Article 22 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes
 - Article 23 : La désignation du syndic
 - Article 24 : Attribution du syndic
 - Article 25 : Mandat du syndic
 - Article 26 : Comptabilité
- Section VIII : Charges communes :
 - Article 27 : Détermination des charges communes
 - Article 28 : Gaz - Electricité - Eau
 - Article 29 : Modification de la répartition des charges
- Section IX : Dispositions générales :
 - Article 30 : Action en justice
 - Article 30 bis : Règlement de copropriété - Opposabilité aux tiers - Minutes des actes

Article 1 : Portée - Majorité :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales.

Ce règlement d'ordre intérieur sera transmis aux locataires par les propriétaires respectifs. Il sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 23 point 9.

Article 2 : Opposabilité :

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce registre spécial et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce registre et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droit.

Section I : Entretien :

Article 3 : Travaux d'entretien :

Les travaux de peinture aux façades de devant devront être faits obligatoirement à la couleur blanche aux époques fixées par l'assemblée générale. En ce qui concerne les travaux de peinture aux portes d'entrée, ils sont de la responsabilité du syndic.

Les frais de ces travaux seront établis sous la responsabilité du syndic qui les répartira en fonction des millièmes.

Quant aux peintures de la façade arrière, balcons et balustrades, ces travaux seront effectués par les propriétaires en utilisant la couleur blanche et aux dates fixées par le syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien.

La peinture châssis et balcons de la façade avant doit être effectuée tous les trois ans, conformément au modèle déposé chez le syndic.

Si les propriétaires veulent modifier les leurs, ils doivent demander l'autorisation du syndic.

Article 4 : Entretien des cheminées :

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

Article 4 bis : Divers :

La porte d'entrée doit être fermée à clé en permanence.

La fermeture de la cour intérieure du rez-de-chaussée gauche est autorisée.

La fermeture des terrasses arrière, en construction légère et amovible facilement, est autorisée.

Section II : Aspect :

Article 5 : Esthétique :

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets ; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Section III : Ordre intérieur :

Article 6 : Bois - Charbon :

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

Article 7 : Usage des parties communes :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

L'accès des caves devront être accessibles. Il est interdit d'y entreposer des objets, des vélos, des sacs poubelles.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix. Tous les jours avant 10 heures.