

« RÉSIDENCE LE VELAIN »

5100 JAMBES

RUE DE DAVE, 394

-

Règlement de Copropriété

-

MISE À JOUR DES STATUTS

LOI DU 18 JUIN 2018

Table des matières

PREAMBULE	4
REGLEMENT DE COPROPRIETE	5
Chapitre I. EXPOSE GENERAL	5
Article 1. Définition et portée	5
Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE	6
Article 2. Copropriété indivise et propriété privative	6
Article 3. Définition des parties communes	6
Article 4. Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble	6
Article 5. Description des parties communes	8
Article 6. Statut juridique des parties communes	9
Article 7. Description des parties privatives	9
Chapitre III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	11
Article 8. Jouissance des parties privatives	11
Article 9. Limites de la jouissance des parties privatives	12
Article 10. Modifications aux parties communes	12
Article 11. Installations particulières	12
Article 12. Communication avec les appartements contigus	13
Article 13. Destination des appartements	13
Article 14. Publicité	13
Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES	14
Article 15. Définitions	14
Article 16. Chauffage Central	16
Article 17. Consommations individuelles	17
Article 18. Impôts	17
Article 19. Augmentation des charges	17
Article 20. Recettes	17
Article 21. Modification de la répartition des charges	17
Article 22. Transfert de propriété d'un lot	18

Article 23. Paiement des charges communes	21
Article 24. Recouvrement des charges communes	21
Article 25. Solidarité	22
Article 26. Privilège immobilier occulte	22
Article 27. Comptes annuels du syndic	23
Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN	24
Article 28. Généralités	24
Article 29. Genre de réparations et travaux	24
Article 30. Actes conservatoires et d'administration provisoire	24
Article 31. Autres réparations ou travaux	24
Article 32. Servitudes relatives aux travaux	24
Chapitre VI. ASSURANCES	26
Article 33. Assurance incendie, explosions, dégâts des eaux	26
Article 34. Surprimes	26
Article 35. Indemnités	26
Article 36. Assurances supplémentaires	27
Article 37. Accidents	28
Chapitre VII. DIVERS	29
Article 38. Renvoi au Code civil	29
Article 39. Langues	29

PREAMBULE

Description de l'ensemble immobilier

Commune de Namur/quatrième division – Jambes/deuxième division :

Un complexe immobilier comprenant deux blocs A et B de magasins, appartements, parkings couverts et garages, dénommé « Résidence Le Velaine » sis à l'angle de la rue Vas T'y Frotte et de la rue de Dave, 394-396, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, section D numéros 96k2, pour une superficie de 15 ares 82 centiares 14 décimilliares.

Paraissant actuellement cadastré section E numéro 131a.

Statuts

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire Charles-Emile SOHET, à Forest-Bruxelles, le 17 décembre 1965.

Ces statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Conformément à l'article 577-4 §1er du Code civil, ces statuts sont constitués par :

1. un acte de base, lequel 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 ;
2. un règlement général de copropriété.

Le présent document a pour objet la mise à jour du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en copropriété forcée dont question ci-avant.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I. EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend¹ notamment :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi² ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale³.

Ces dispositions peuvent également être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après⁴.

¹ Article 577-4 §1 du Code civil

² Article 577-7 du Code civil

³ Article 577-13/1 du Code Civil

⁴ Article 577-10 §1 du Code Civil

Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2. Copropriété indivise et propriété privative

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

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements », « garages », « emplacements de parking », « caves » et « magasins ».

Article 3. Définition des parties communes

Les parties communes sont divisées en dix-mille/dix-millièmes attribués aux appartements, aux garages, aux emplacements de parking, aux caves et aux magasins, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers fonds privatifs, dont l'immeuble est constitué, sera établie ci-après.

Article 4. Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs de l'immeuble

BLOC A	
AU NIVEAU DU SOUS-SOL	
Cave numéro 1	11/10.000
Cave numéro 2	11/10.000
Cave numéro 3	11/10.000
Cave numéro 4	11/10.000
Cave numéro 5	11/10.000
Cave numéro 6	12/10.000
Cave numéro 7	13/10.000
Cave numéro 8	12/10.000
Cave numéro 9	12/10.000
Cave numéro 10	12/10.000
Cave numéro 11	12/10.000
Cave numéro 12	12/10.000
Cave numéro 13	12/10.000
Cave numéro 14	12/10.000
Cave numéro 15	12/10.000
Cave numéro 16	12/10.000
Cave numéro 17	12/10.000
Cave numéro 18	12/10.000
Cave numéro 22	11/10.000
Cave numéro 23	11/10.000
Cave numéro 24	11/10.000
Cave numéro 25	11/10.000
Cave numéro 26	11/10.000

Cave numéro 27	11/10.000
Parking numéro 1	52/10.000
Parking numéro 2	46/10.000
Parking numéro 3	46/10.000
Parking numéro 4	45/10.000
Parking numéro 5	52/10.000
Parking numéro 6	46/10.000
Parking numéro 7	46/10.000
Parking numéro 8	51/10.000
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE	
Magasin A	666/10.000
AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE	
Appartement numéro 1	302/10.000
Appartement numéro 2	264/10.000
Appartement numéro 3	285/10.000
AU NIVEAU DU DEUXIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 4	302/10.000
Appartement numéro 5	264/10.000
Appartement numéro 6	285/10.000
AU NIVEAU DU TROISIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 7	302/10.000
Appartement numéro 8	264/10.000
Appartement numéro 9	285/10.000
AU NIVEAU DU QUATRIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 10	302/10.000
Appartement numéro 11	264/10.000
Appartement numéro 12	285/10.000
AU NIVEAU DU CINQUIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 13	302/10.000
Appartement numéro 14	264/10.000
Appartement numéro 15	285/10.000
AU NIVEAU DU SIXIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 16	302/10.000
Appartement numéro 17	264/10.000
Appartement numéro 18	285/10.000
AU NIVEAU DU SEPTIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 19	302/10.000
Appartement numéro 20	264/10.000
Appartement numéro 21	285/10.000
AU NIVEAU DU HUITIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 22	286/10.000
Appartement numéro 23	252/10.000
Appartement numéro 24	268/10.000
BBLOC	

AU NIVEAU DU SOUS-SOL	
Cave numéro 19	19/10.000
Cave numéro 20	19/10.000
Cave numéro 21	19/10.000
Garage numéro 9	54/10.000
Garage numéro 10	54/10.000
AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE	
Magasin B (ancienne station-service)	326/10.000
Appartement numéro 27	172/10.000
Appartement numéro 28	395/10.000
Appartement numéro 29	271/10.000
AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE	
Appartement numéro 25	321/10.000
AU DEUXIÈME ÉTAGE	
Appartement numéro 26	308/10.000
A L'ARRIÈRE DES BLOCS A ET B	
AU NIVEAU DU SOUS-SOL	
Garage numéro 11	50/10.000
Garage numéro 12	50/10.000
Garage numéro 13	50/10.000
Garage numéro 14	50/10.000
Garage numéro 15	51/10.000
Garage numéro 16	51/10.000
Garage numéro 17	51/10.000
Garage numéro 18	51/10.000
Garage numéro 19	52/10.000
Garage numéro 20	52/10.000
Garage numéro 21	52/10.000
Garage numéro 22	57/10.000

TOTAL	10.000/10.000

La répartition par niveaux est définitive, elle ne pourra être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires ; aucune discussion au sujet de la valeur respective des éléments n'est admise.

Les modifications dans la valeur respective des éléments privatifs par amélioration, embellissement ou autres faits, n'autorisent pas une ventilation ou attribution nouvelle.

Article 5. Description des parties communes

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment : le terrain formant l'assise de l'immeuble, les plantations autres que celles placées sur le drive-way, les murs de façade, de pignon, de refend et de clôture, l'armature de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, loggias et fenêtres, les cheminées, les canalisations et les conduites de toutes natures, eau, gaz, électricité, chauffage, 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, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

L'entrée avec sa porte, le hall d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier, les paliers, la cage d'ascenseur, le débarras vide-poubelles, le local-compteurs, le local-chaufferie avec son réservoir, le dégagement vers les caves et la cour.

Il est à noter que les radiateurs et canalisations de chauffage central qui pourraient être installés dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont parties privées, mais il ne peut leur être apporté des modifications sans accord de l'assemblée générale, qui fixera les conditions des modifications qu'elle accorderait.

La toiture surmontant l'immeuble ainsi que les descentes d'eaux pluviales, le local-machinerie de l'ascenseur, les installations de téléphone intérieur éventuelles, l'ouvre-porte automatique éventuel, les parlophones éventuels et les minuteries éventuelles ; toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi et l'usage.

Article 6. Statut juridique des parties communes

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété⁵. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

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

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale⁶ exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Article 7. Description des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement et du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis (qui est partie commune ainsi que le dispositif placé éventuellement pour assurer l'insonorité), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres avec éventuellement leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires (lavabos, éviers, water-closets, salles de bain,...), les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

⁵ Article 577-2 du Code Civil

⁶ Article 577-13/1 du Code Civil

Les garages avec leur porte, le drive-way avec notamment l'emplacement des pompes et flots de verdure est à l'usage privatif du magasin B.

Les rampes d'accès aux garages et aux emplacements de parking sont à l'usage privatif de ceux-ci.

Chapitre III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 8. Jouissance des parties privatives

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

Sauf dispositions contraires du présent statut, chacun peut modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, 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 aux dispositions de l'article ci-dessous.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements, sauf ce qui est stipulé ci-avant.

Le propriétaire du magasin B a cependant le droit, sans devoir demander l'autorisation des copropriétaires, d'apporter toutes les modifications qui lui conviendront aux parties privatives qui lui appartiennent même si les modifications entraînent un changement de la destination de ses parties.

Il est en de même pour le propriétaire du magasin A, sauf en façade, où le caractère général devra être respecté.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer pour les copropriétaires une aggravation de servitude résultant de l'existence du magasin B et/ou du magasin A, et les propriétaire de ceux-ci devront toutefois faire ces travaux éventuels à leurs frais exclusifs et à leurs risques et périls, sans pouvoir compromettre la stabilité de l'immeuble, et sans pouvoir modifier les autres parties de l'immeuble ni leur accès.

Il est toujours permis, sous la surveillance d'un architecte et suivant décision de l'assemblée générale à la majorité des 4/5 des voix :

- 1) de réunir en un seul, deux ou plusieurs appartements ;
- 2) de réunir en un seul, deux appartements ou même davantage pour en former un appartement duplex se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, en les réunissant par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

Dans tous les cas, le réajustement du nombre de dix-millièmes des appartements modifiés sera fait suivant décision de l'assemblée générale prise à la même majorité qualifiée dans les cas où cette modification est nécessaire, mais aussi par acte authentique, sur base d'un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété ; le total du nombre de dix-millièmes attachés aux appartements du type normal à modifier devant correspondre au total des dix-millièmes attachés aux appartements modifiés après modifications.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué deux ou plusieurs appartements, il est permis de revenir à la situation primitive ou à toute autre, mais il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau que ceux prévus à l'acte de base.

Article 9. Limites de la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment de la porte d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, éventuellement des persiennes et volets et, en général, de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Pour le surplus, il est renvoyé aux stipulations reprises à titre de conditions particulières de l'acte de base.

Article 10. Modifications aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix⁷ des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte, dont les honoraires seront à charge du propriétaire faisant exécuter les travaux.

Article 11. Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils doivent être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de télévision, et en user suivant le règlement d'ordre intérieur.

Il est précisé à ce sujet que l'immeuble sera pourvu d'un système commun de radio-télévision.

Les frais éventuels de cette installation seront supportés par les copropriétaires au prorata du nombre d'appartements qu'ils possèdent.

Les frais d'entretien de ce système seront supportés suivant le nombre de prises d'antenne dont chaque propriétaire dispose.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Article 12. Communication avec les appartements contigus

Les copropriétaires pourront toujours faire communiquer leur appartement avec tous les biens contigus qu'ils possèdent ou viendraient à posséder, moyennant autorisation de

⁷ Article 577-7 §1 1° b) du Code civil

l'assemblée générale statuant à la majorité requise des quatre/cinquièmes des voix sous condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et à charge de faire cesser cette situation lorsqu'ils ne seront plus copropriétaires.

Article 13. Destination des appartements

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandises, sauf au rez-de-chaussée.

En principe, les appartements sont destinés soit à l'habitation, soit à l'usage de bureaux.

Les bureaux peuvent servir à l'exercice d'une profession libérale ou comme bureau purement administratif d'une entreprise commerciale; aucun dépôt de marchandises n'étant admis, sauf ce qui est stipulé ci-après.

Article 14. Publicité

Il est permis de poser sur la porte d'entrée de l'immeuble ou à côté de celle-ci, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale, une plaque du modèle agréé par cette dernière, sur laquelle pourront figurer le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom, prénoms, profession de ses titulaires, l'étage de l'appartement, les jours et heures de visites.

Les inscriptions seront du modèle agréé par l'assemblée.

Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Article 15. Définitions

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes, les frais à la toiture, aux fondations et aux colonnes portantes, les frais aux égouts généraux ;

b) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

c) les frais d'administration, les honoraires du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

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

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

f) l'entretien extérieur de l'immeuble, et notamment du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;

g) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Sont considérées comme charges communes particulières au « BLOC A » :

1) les frais d'entretien intérieur du « BLOC A »

Ces frais sont répartis entre les propriétaires d'appartements et de caves de ce bloc dans la proportion suivante :

Appartements numéros 1, 4, 7, 10, 13, 16 et 19, chacun 429/10.000èmes, soit au total :	3.003/10.000
Appartements numéros 2, 5, 8, 11, 14, 17 et 20, chacun 376/10.000èmes, soit au total :	

	2.632/10.000
Appartements numéros 3, 6, 9, 12, 15, 18 et 21, chacun 404/10.000èmes, soit au total :	2.828/10.000
Appartement numéro 22 :	406/10.000
Appartement numéro 23 :	359/10.000
Appartement numéro 24 :	381/10.000
Caves numéros 1 à 5 et 23 à 27, chacune 15/10.000èmes, soit au total :	150/10.000
Caves numéros 6 et 18, chacune 18/10.000èmes, soit au total :	36/10.000
Cave numéro 7	19/10.000
Cave numéros 8 à 17, chacune 17/10.000èmes, soit au total :	170/10.000
Cave numéro 22	16/10.000

TOTAL	10.000/10.000

2) les frais entraînés par le fonctionnement de l'ascenseur, son entretien, ses réparations éventuelles, son remplacement éventuel, les primes d'assurances de la police qui sera contractée pour couvrir les risques dont il est la source.

Ces frais sont répartis entre les propriétaires d'appartement du « BLOC A » dans la proportion suivante :

Appartements numéros 1, 4, 7, 10, 13, 16 et 19, chacun 453/10.000èmes, soit au total :	3.171/10.000
Appartements numéros 2, 5, 8, 11, 14, 17 et 20, chacun 397/10.000èmes, soit au total :	2.779/10.000
Appartements numéros 3, 6, 9, 12, 15, 18 et 21, chacun 427/10.000èmes, soit au total :	2.989/10.000
Appartement numéro 22 :	376/10.000
Appartement numéro 23 :	332/10.000
Appartement numéro 24 :	353/10.000

TOTAL	10.000/10.000

Sont considérées comme charges communes particulières au « BLOC B » :

les frais d'entretien intérieur du « BLOC B ». Ces frais sont répartis entre les propriétaires d'appartements et de caves de ce bloc dans la proportion suivante :

Appartement numéro 25 :	3.745/10.000
Appartement numéro 26 :	3.585/10.000
Appartement numéro 27 :	2.011/10.000
Cave numéro 19	223/10.000
Cave numéro 20	219/10.000
Cave numéro 21	217/10.000

TOTAL	10.000/10.000

Sont considérées comme charges communes particulières aux garages et emplacements de parking :

les frais d'entretien extérieur de la zone d'accès qui sont répartis entre les propriétaires de garages et d'emplacements de parking, chacun à concurrence de 1/22èmes.

Remarques :

- 1) En cas de doute sur le point de savoir si une dépense est d'intérêt général ou non, la question sera tranchée souverainement par le syndic, statuant en amiable compositeur.
- 2) Le magasin faisant partie du bloc A n'intervient pas dans les charges communes spéciales de ce bloc, étant donné qu'il n'en a pas l'usage.
- 3) Il en est de même pour le magasin faisant partie du bloc B, en ce qui concerne les charges communes spéciales de ce bloc.

Sont considérées comme charges communes particulières aux appartements, et aux magasins :

les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations et de renouvellement du chauffage central, qui seront répartis comme dit ci-dessous entre tous les propriétaires des appartements et magasins, à l'exclusion des propriétaires de garages et emplacements de parking.

Article 16. Chauffage Central

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix des copropriétaires.

Le fonctionnement, la surveillance et l'entretien du chauffage central sont exécutés par la ou les personnes désignées par le syndic.

Fonctionnement : la participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage reliés au chauffage central de l'immeuble.

Sur ces bases, ceux-ci, qu'ils l'utilisent ou non, seront tenus d'intervenir dans la répartition de ces frais à concurrence de 30% selon le tableau ci-après. L'excédent, après répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires suivant les indications fournies par les calorimètres ou compteurs de chaleur placés sur les radiateurs.

Entretien, réparations, renouvellement : les frais d'entretien, de réparations et éventuellement de renouvellement des installations du chauffage central sont obligatoires pour tous les propriétaires de locaux munis de dispositifs de chauffage central. Ces frais seront répartis entre les divers copropriétaires sur base du tableau ci-après :

Magasin A	778/10.000
Magasin B	381/10.000
Appartements numéros 1, 4, 7, 10, 13, 16 et 19, chacun 353/10.000èmes, soit au total :	2.471/10.000

Appartements numéros 2, 5, 8, 11, 14, 17 et 20, chacun 309/10.000èmes, soit au total :	2.163/10.000
Appartements numéros 3, 6, 9, 12, 15, 18 et 21, chacun 333/10.000èmes, soit au total :	2.331/10.000
Appartement numéro 22 :	334/10.000
Appartement numéro 23 :	294/10.000
Appartement numéro 24 :	313/10.000
Appartement numéro 25 :	375/10.000
Appartement numéro 26 :	359/10.000
Appartement numéro 27 :	201/10.000

TOTAL	10.000/10.000

Remarque : les garages et emplacements de parking n'étant pas munis de dispositifs de chauffage, n'interviennent pas dans les frais de chauffage.

Article 17. Consommations individuelles

Les consommations individuelles de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous les frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Article 18. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes et répartis entre les copropriétaires conformément à leurs droits dans les choses communes.

Article 19. Augmentation des charges

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

Article 20. Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire suivant la nature de ces recettes, dans les proportions des droits des copropriétaires dans les parties communes de l'immeuble.

Article 21. Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes⁸.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble⁹.

⁸ Article 577-7 §1 2° a) du Code civil

⁹ Article 577-9 §6 2° du Code civil

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

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

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

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

En cas de transfert de propriété d'un lot, la créance ou la dette (charges non acquittées) profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où le transfert de la propriété a eu date certaine.

Article 22. Transfert de propriété d'un lot

§1. Obligations antérieures à un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot¹⁰

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 et 2 de l'article 577-11 du Code civil ;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

¹⁰ Article 577-11 §1 du Code civil

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

§2. Obligations du notaire antérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot¹¹

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au §1) ci-avant :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

Les documents énumérés au §1 ci-avant sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

§3. Obligations du notaire postérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot¹²

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2.

§4. Obligation à la dette – Répartition des charges¹³

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette,

¹¹ Article 577-11 §2 du Code civil

¹² Article 577-11 §3 du Code civil

¹³ Article 577-11 §4 du Code civil

le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant 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 transmission de la propriété d'un lot¹⁴ :

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 ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

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

3° Les frais de transmission des informations requises en vertu des §1 à §3 sont à charge du copropriétaire sortant¹⁵.

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

§5. Arriérés de charges¹⁶

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-11, §1 à §3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Article 23. Paiement des charges communes

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale¹⁷.

¹⁴ Article 577-11 §5 du Code civil

¹⁵ Article 577-11 §4 du Code civil

¹⁶ Article 577-11/1 du Code civil

¹⁷ Article 577/5 §3 du Code civil

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mises en demeure, productive d'intérêts au taux de 12% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Article 24. Recouvrement des charges communes

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges¹⁸.

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

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

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. A cette occasion, il dispose d'un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction ;
- b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance ;

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

Le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débite des dites charges ou provisions étant le propriétaire.

Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure par voie d'huissier aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier en recouvrement forcé sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard :

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges, est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard :

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes,

¹⁸ Article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, et Article 577-5 §3 3° du Code civil

dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15% du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00€ (décision AG 28/11/2001), sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Frais de gestion du dossier :

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier, outre les frais du dossier.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence d'une somme déterminée par l'assemblée générale pour rappel par simple pli et pour rappel par voie recommandée.

Les frais éventuels de récupération de créances seront mis à charge du défaillant.

Article 25. Solidarité

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve¹⁹.

Article 26. Privilège immobilier occulte²⁰

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Ce privilège immobilier est occulte car il ne doit pas être inscrit sur les registres de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale²¹.

Article 27. Comptes annuels du syndic²²

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi 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

¹⁹ Article 577/5 §3 du Code civil

²⁰ Article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

²¹ Article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

²² Article 577-8 §4 17° du Code civil

577-11, § 5, 2°, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

L'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 28. Généralités

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

Article 29. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 30. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent également être décidés par **l'assemblée générale** à la majorité absolue des voix des copropriétaires²³.

Article 31. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires.

Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux/tiers²⁴ des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 32. Servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération namuroise, et dont le

²³ Article 577-7, §1, 1°, b) du Code civil

²⁴ Article 577-7, §1, 1°, b) du Code civil

nom et l'adresse devront être connus du syndic de manière à pouvoir accéder à l'appartement si cela est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Chapitre VI. ASSURANCES

Article 33. Assurance incendie, explosions, dégâts des eaux

Les assurances, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, seront faites, à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre les risques d'incendie, foudre et toutes explosions, les dégâts des eaux, ainsi que contre les recours éventuels des tiers, correspondant à ces risques, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale mais toujours suffisantes pour la reconstruction ou la reconstitution à neuf de l'immeuble en copropriété.

Sous cette unique réserve, le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

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.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 34. Surprimes

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 toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de celui-ci.

Article 35. Indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, 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 ou hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice ; leur intervention devra donc être demandée.

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.

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 :

L'indemnité touchée par les copropriétaires seront employées à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des

quatre/cinquièmes des voix²⁵ des copropriétaires présents ou représentés.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun. Il sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

A défaut de versement dans ledit délai, les intérêts au taux légal courent de plein droit et sans mise en demeure.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

Le prix sera payé par un/tiers au comptant, et le surplus, par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision 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 leurs quotités dans les parties communes.

Article 36. Assurances supplémentaires

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

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 et de s'adresser à la même compagnie d'assurances que celle couvrant les copropriétaires.

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

²⁵ Article 577-7 §1 2° c) du Code civil

Article 37. Accidents

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'immeuble lui-même, antennes de télévision et de l'utilisation des ascenseurs, monte-charges,... couvrant également la responsabilité civile tiers dans le chef du personnel employé au service de la copropriété, que la victime soit un des habitants ou copropriétaires de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale mais avec un minimum à déterminer, par victime, par sinistre et pour les dommages matériels.

Les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Si du personnel était employé au service de la copropriété, celui-ci devrait être obligatoirement assuré par les soins du syndic, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Les primes se rapportant à cette assurance seront réparties au prorata des parties communes générales.

Chapitre VII. DIVERS

Article 38. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, lesquelles sont impératives²⁶.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 39. Langues²⁷

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.

²⁶ Article 577-14 du Code civil

²⁷ Article 577-11/2 du Code Civil

« RÉSIDENCE LE VELAINE »

5100 JAMBES

RUE DE DAVE, 394

-

Règlement d'Ordre Intérieur

-

MISE À JOUR DES STATUTS

LOI DU 18 JUIN 2018

Table des matières

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR	4
Chapitre I. DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1. Définition	4
Article 2. Modifications - Consultation	4
Article 3. Opposabilité	4
Article 4. Règlement de tous les différends	5
Article 5. Baux	5
Article 6. Caractère impératif	6
Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES	7
Section 1. Association des Copropriétaires	7
Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile	7
Article 8. Personnalité juridique	7
Article 9. Dissolution – Liquidation	7
Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet	8
Article 11. Fonds de roulement	9
Article 12. Fonds de réserve	9
Article 13. Solidarité divise des copropriétaires	9
Article 14. Actions en justice	10
Section 2. Assemblée Générale des Copropriétaires	11
Article 15. Pouvoirs	11
Article 16. Composition	11
Article 17. Procurations	12
Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	12
Article 19. Convocations	13
Article 20. Ordre du jour	14
Article 21. Constitution de l'assemblée	14
Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence	14
Article 23. Délibérations	15
Article 24. Actions en justice	18

Article 25. Opposabilité – Information	18
Chapitre III. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – COMMISSAIRE AUX COMPTES	20
Section 1. Syndic	20
Article 26. Nomination	20
Article 27. Révocation – Syndic provisoire	20
Article 28. Publicité	21
Article 29. Responsabilité – Délégation	21
Article 30. Pouvoirs	21
Section 2. Conseil de copropriété	23
Article 31. Désignation et mission	23
Section 3. Commissaire aux comptes	24
Article 32. Désignation et mission	24
Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN	25
Article 33. Entretien	25
Article 34. Esthétique	25
Article 35. Ordre intérieur	25
Article 36. Moralité - Tranquillité	26
Article 37. Charges municipales	27
Article 38. Ascenseurs	27
Article 39. Emménagement – Déménagement	27
Article 40. Dépôts	27
Chapitre V. DIVERS	28
Article 41. Indexation	28

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Chapitre I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. Définition

Il est arrêté par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix et sous seing privé, un règlement d'ordre intérieur pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit.

Le règlement d'ordre intérieur contient au moins¹ :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c);

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Article 2. Modifications - Consultation

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

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale².

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

Article 3. Opposabilité⁴

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux

¹ Article 577-4 §2 du Code civil

² Article 577-10 §2 du Code civil

³ Article 577-10 §4 du Code Civil

⁴ Article 577-10 du Code civil

conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale :

1° en ce qui concerne les dispositions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10 §3 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.

Article 4. Règlement de tous les différends

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

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

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

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix⁵.

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif⁶.

Article 5. Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires des appartements d'habiter l'immeuble bourgeoisement, en bon père de famille, et à se conformer aux prescriptions du

⁵ Article 577-4 §3 du Code civil

⁶ Article 577-4 §4 du Code civil

règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaissent dans les baux avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à respecter et à faire respecter.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic.

Article 6. Caractère impératif

Les dispositions légales sur la copropriété forcée (articles 577-3 à 577-14 du Code civil) contenues dans le règlement d'ordre intérieur sont impératives⁷.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion⁸.

⁷ Article 577-14 du Code civil

⁸ Article 577-10 §2 du Code civil

Chapitre II. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Section 1. Association des Copropriétaires

Article 7. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile⁹

Cette association est dénommée « Association des Copropriétaires de la Résidence LE VELAINE ».

Elle a son siège à 5100 Jambes, rue de Dave, 394.

Elle porte le numéro d'entreprise 0877.507.134.

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

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 8. Personnalité juridique¹⁰

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

- la cession ou l'attribution d'un lot au moins donnant naissance à l'indivision ;
- la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle¹¹.

Article 9. Dissolution – Liquidation

a) Dissolution¹²

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit 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 bâtis 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

⁹ Article 577-5 §1 du Code civil

¹⁰ Article 577-5 §1 du Code civil

¹¹ Article 577-5 §2 du Code civil

¹² Article 577-12 du Code civil

intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation¹³

§1. 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.

§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé 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 le faire.

§3. 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.

§4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 à compter de ladite transcription;

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.

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

Article 10. Patrimoine de l'association des copropriétaires – Objet¹⁴

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

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

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq

¹³ Article 577-13 du Code civil

¹⁴ Article 577-5 §3 du Code civil

ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale.

Article 11. Fonds de roulement

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

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

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

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Article 12. Fonds de réserve

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

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

Article 13. Solidarité divise 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 aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6 §6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas¹⁵.

¹⁵ Article 577-5 §4 du Code civil

Article 14. Actions en justice¹⁶

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

Nonobstant l'article 577-5 §3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Elle est valablement représentée par le syndic¹⁷.

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§2. Désignation d'un administrateur provisoire¹⁸

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

§3. Participation aux frais et honoraires de justice¹⁹

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur

¹⁶ Article 577-9 §1 du Code civil

¹⁷ Article 577-8 §4, 6° du Code civil

¹⁸ Article 577-9 §1/1 du Code civil

¹⁹ Article 577-9 §8 du Code civil

participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Section 2. Assemblée Générale des Copropriétaires

Article 15. Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 16. Composition²⁰

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal (si copropriétaire indivis mineur ou incapable) 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 mandataire²¹.

²⁰ Article 577-6 §1 du Code civil

²¹ Article 577-6 §1 du Code civil

Article 17. Procurations²²

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire et la date de l'assemblée générale, sous peine de nullité.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou 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 peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.²³

Article 18. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 19. Convocations²⁴

a) Principes

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire. Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans

²² Article 577-6 §7 du Code civil

²³ Article 577-6 §1 du Code civil

²⁴ Article 577-6 §2 du Code civil

l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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.²⁵

b) Délais et modes d'envoi

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

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

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

c) Adresse de convocation

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.²⁶

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

f) Frais

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de

²⁵ Article 577-9 §3 du Code civil

²⁶ Article 577-10 §1 du Code civil

l'association des copropriétaires.

Article 20. Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.²⁷

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.²⁸

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

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

Article 21. Constitution de l'assemblée

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

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

Article 22. Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire²⁹.

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

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

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

²⁷ Article 577-6 §3 du Code civil

²⁸ Article 577-6 §4 du Code civil

²⁹ Article 577-6 §9 du Code civil

Article 23. Délibérations

a) Droit de vote³⁰

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.³¹

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée³²

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue³³

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

2° Majorité qualifiée – Unanimité

L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix³⁴ :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la

³⁰ Article 577-6 §6 du Code civil

³¹ Article 577-6 §9 du Code civil

³² Article 577-6 §5 du Code civil

³³ Article 577-6 §8 du Code civil

³⁴ Article 577-7 §1 1° du Code civil

loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;

c) Abrogé

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

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

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

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix³⁵ :

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

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

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

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

e) de tous les actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

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

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires³⁶ :

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2.

³⁵ Article 577-7 §1 2° du Code civil

³⁶ Article 577-7 §3 du Code civil

- de dissoudre l'association des copropriétaires.³⁷

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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

d) Vote par écrit³⁸

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.

e) Procès-verbaux – Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.³⁹

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10 §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.⁴⁰

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.⁴¹

³⁷ Article 577-12 du Code civil

³⁸ Article 577-6 §11 du Code civil

³⁹ Article 577-6 §10 du Code civil

⁴⁰ Article 577-6 §12 du Code civil

⁴¹ Article 577-10 §2 du Code civil

Article 24. Actions en justice

a) Par un copropriétaire⁴²

§1. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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

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

Pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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

b) Par un occupant⁴³

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

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

Article 25. Opposabilité – Information⁴⁴

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption.

Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale :

⁴² Article 577-9 du Code civil

⁴³ Article 577-10 §4 2° du Code civil

⁴⁴ Article 577-10 §4 du Code civil

1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10 §3 du Code civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.

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

Chapitre III. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Section 1. Syndic

Article 26. Nomination⁴⁵

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, 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.

Le syndic peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

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

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

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 indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement supérieur à la durée de son mandat.

Article 27. Révocation – Syndic provisoire⁴⁶

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle doit motiver sa décision.

Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci doit être appelé à la cause par le requérant.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

⁴⁵ Article 577-8 §1 du Code civil

⁴⁶ Article 577-8 §6 du Code civil

Article 28. Publicité⁴⁷

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

Article 29. Responsabilité – Délégation⁴⁸

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 30. Pouvoirs⁴⁹

Le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5 §3 du Code civil ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit

⁴⁷ Article 577-8 §2 du Code civil

⁴⁸ Article 577-8 §5 du Code civil

⁴⁹ Article 577-8 §4 du Code civil

personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

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

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

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

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

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi. La copropriété

comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Section 2. Conseil de copropriété

Article 31. Désignation et mission⁵⁰

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires, dont un président et deux assesseurs.

§ 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

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

§4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse

⁵⁰ Article 577-8/1 du Code civil

aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes⁵¹.

Le syndic pourra assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité absolue.

Section 3. Commissaire aux comptes

Article 32. Désignation et mission

L'assemblée générale désigne annuellement, à la majorité absolue des voix, un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur⁵².

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes⁵³.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

⁵¹ Article 577-8 §8 du Code civil

⁵² Article 577-8/2 du Code civil

⁵³ Article 577-8 §8 du Code civil

Chapitre IV. DÉTAILS DE LA VIE EN COMMUN

Article 33. Entretien

Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que latérale ou de derrière, y compris les châssis, garde-corps, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Les propriétaires devront respecter le modèle des châssis des fenêtres agréé par l'assemblée générale qui sera en deux ouvrants⁵⁴.

La teinte et les dispositions des couleurs adoptées à l'origine ne pourront être modifiées sans accord de l'assemblée générale.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à la maison sa tenue de bon soin et d'entretien.

Il sera placé deux éclairages de secours par étage dans le bâtiment⁵⁵.

Entretien des cheminées

Un ramoneur-juré effectuera, à l'initiative du syndic, chaque année, le ramonage de toute cheminée, et ce aux frais des copropriétaires.

Article 34. Esthétique

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

Article 35. Ordre intérieur

Dépôts dans les parties communes : Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout particulièrement les vélos, jouets d'enfant, et autres véhicules, pour lesquels d'ailleurs un emplacement spécial est prévu.

Les tapis et carpettes, tentures, ne peuvent être battus ni secoués ; les occupants doivent faire usage d'appareils ménagers à ce destinés.

Les occupants veilleront à ce qu'on ne laisse pas tomber d'eau (arrosage de plantes, par exemple) qui puisse rejaillir sur les étages inférieurs.

Les fenêtres en façade principale seront garnies par des rideaux aux plis verticaux, en voile uni et de teinte allant du blanc à l'écru.

La sonnerie du téléphone doit être placée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

⁵⁴ Décision de l'A.G. du 24/11/2015

⁵⁵ Décision de l'A.G. du 03/12/2018

Les occupants ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les appartements.

Le déversement d'ordures dans les conduites de vide-poubelles ne pourra se faire qu'au moyen de sachets ou emballages sérieux et de dimensions appropriées.

Travaux de ménage : Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que : le brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures,...

Installation du gaz : Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux devront être en matière rigide ou métallique.

Le syndic est autorisé à s'assurer de l'accomplissement de cette prescription par une visite annuelle.

Animaux : Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, des chats et des oiseaux.

Si l'animal était source de bruit, d'odeur ou de trouble, la tolérance pourra être retirée pour l'animal causant ce trouble, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est ainsi retirée, le propriétaire de l'animal devra se conformer à la décision, faute de quoi, il pourra être obligé de se débarrasser de l'animal, sans préjudice à tous dommages-intérêts par voie de justice.

Article 36. Moralité - Tranquillité

Occupation en général

Remarque : afférent uniquement aux appartements à l'exclusion des magasins.

Les copropriétaires, les locataires, les domestiques et autres occupants des appartements du premier étage et des étages suivants, devront toujours habiter bourgeoisement l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique « en bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes à leur service et leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique et postes de réception radiophonique est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent pas les occupants de l'immeuble.

S'il est fait usage dans les appartements d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Les clauses concernant les deux derniers paragraphes sont également d'application pour les occupants des magasins.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privés, à usage d'habitation privée, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Article 37. Charges municipales

Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de

police ou de voirie.

Article 38. Ascenseurs

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Article 39. Emménagement – Déménagement

Une indemnité forfaitaire pour désagrément et nuisance, dont le montant a été déterminé par l'assemblée générale du 8/11/1995, soit 20,00€ avec lift et 75,00€ sans lift (en cas d'impossibilité matérielle d'employer le lift cette indemnité de 75,00€ sera ramenée à 37,50€), sera réclamée lors de tout emménagement et déménagement.

Afin de vérifier l'état des lieux AVANT et APRÈS l'exécution d'un emménagement ou d'un déménagement, les copropriétaires donnant leur bien en location ont l'obligation d'avertir par écrit le syndic de l'immeuble de tout déménagement ou emménagement au moins 10 jours ouvrables avant la date d'exécution.

Toute dérogation à cette obligation d'avertir le syndic sera passible, à charge du copropriétaire ayant négligé cette obligation, d'une indemnité à déterminer par l'assemblée générale au profit du fonds de réserve.

Article 40. Dépôts

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation de l'assemblée générale.

Ces interdictions ne sont pas applicables aux locaux du rez-de-chaussée dans lesquels pourront toujours être entreposés les essences, huiles et autres matières nécessaires au commerce auquel, d'après destination et sa structure même, est destiné le rez-de-chaussée.

Ceux qui, outre la stipulation qui précède immédiatement, auraient obtenu l'autorisation d'avoir pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion ; les propriétaires des locaux du rez-de-chaussée devront prendre à ce sujet toutes les mesures nécessaires.

Chapitre V. DIVERS

Article 41. Indexation

Toutes les indemnités et pénalités prévues dans les statuts sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui publié en août 2014, soit 100,17 (base 2013).

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

$$\frac{\text{indemnité de base} \times \text{indice nouveau}}{\text{indice de départ}}$$

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