

leur compte personnel une assurance complémentaire, à la condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

CHAPITRE TROISIEME - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-DEUX.

Il est en outre arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, ce règlement pouvant être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble, sauf ce qui est stipulé ci-après concernant la répartition des charges, laquelle section comme le présent article ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des voix de l'ensemble immobilier régie par les présentes.

Les modifications devront figurer à leurs dates au livre des procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé livre de gérance, tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être mis en vue dans le local de la gérance et être communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants-droits.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le propriétaire qui aliène n bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant des prescriptions de ce livre de gérance et des décisions y consignées. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

ARTICLE QUARANTE-DEUX bis

Les paragraphes 2, 3, 4 et 5 de l'article quarante-deux du règlement d'ordre intérieur n'étant pas conformés à l'article 577-10 paragraphe 2, 3 et 4 du Code Civil, qui a un caractère impératif sur base de l'article 577-14 du même Code, il y a lieu, concernant les modifications au règlement d'ordre intérieur et aux décisions d'assemblées générales, de même qu'aux mesures de publicité et d'opposabilité de celles-ci, de se référer aux dispositions susvisées de l'article 577-10.

SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE QUARANTE-TROIS.

Les travaux de peinture aux façades de l'ensemble immobilier régi par les présentes, y compris la peinture des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques

fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du syndic, ces frais constituant une charge commune.

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

Jardin : les plantations du jardin, comportant éventuellement des arbres, haies, pelouses et fleurs, seront entretenues à frais communs.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE-CINQ.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans les bâtiments; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE QUARANTE-SIX.

Il ne pourra être fait dans les dégagements et paliers communs, aucun travail de ménage, tels que cirages de chaussures, brossage de tapis, literies, etc...

ARTICLE QUARANTE-SEPT.

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 doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

La présence d'animaux dans les bâtiments est strictement interdite; le fait de ne pas se conformer à cette stipulation entraînera le contrevenant au paiement des dommages et intérêts, sans préjudice à toutes autres sanctions et notamment à l'expulsion de l'occupant contrevenant à cette stipulation.

SECTION IV - MORALITE. TRANQUILLITE

ARTICLE QUARANTE-NEUF.

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants

devront toujours habiter l'ensemble régi par les présentes bourgeoisement, suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des locataires et de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F., pick-up et radiovision est autorisé; toutefois, les occupants devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les chambres, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE CINQUANTE.

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter les bâtiments bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement et à celui qui pourrait être édicté par l'Université Catholique de Louvain à l'égard des étudiants logés dans l'ensemble régi par les présentes, règlements dont les locataires devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN.

Les copropriétaires et occupants doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

SECTION V - CHAUFFAGE CENTRAL ET DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, la question de la participation aux frais de ces services étant réglée par la section IX du présent règlement.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.

La destination des éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes est réglée à l'article onze.

Il ne pourra être établi dans les éléments privatifs aucun dépôt de marchandises, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

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

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie ou d'explosion occasionnée aux copropriétaires et occupants par cette aggravation des risques.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée de faire de la publicité sur les bâtiments concernant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des chambres ou à côté d'elle une plaque admise par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant.

SECTION VII - SYNDIC - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.

Conseil de copropriété

a) Création.

Dans tout immeuble ou groupe d'immeuble d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première assemblée générale à la majorité absolue (art. 577-8/1 du code civil).

Dans les autres copropriétés, l'assemblée générale des copropriétaires décide à la majorité des trois quarts des voix de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de copropriété.

b) Composition - Mission.

Le conseil de copropriété, composé de seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de la mission qui est conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

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

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

Le conseil de copropriété est composé du président et de deux assesseurs, propriétaires d'éléments privatifs régis par le présent règlement.

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

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait apport à l'assemblée, ordonne les travaux indispensables mais non urgents et peut donner ordre au syndic de congédier les personnes chargées de l'entretien des

locaux.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibérera valablement si deux de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès verbal sera signé par les membres présents.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire.

Son mandat ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Si le syndic est un des copropriétaires et bénévole, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; Si le syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut des agents immobilier (IPI).

Qu'il soit bénévole ou professionnel, les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit. Le syndic devra obligatoirement être couvert par une assurance professionnelle.

L'article 577-8, §4, 10° prévoit que le syndic doit souscrire à une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires.

Sauf, si l'assemblée générale désigne un syndic bénévole, le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

L'assemblée peut décider que seul un syndic professionnel devra être nommé ou permettre le choix d'un syndic parmi les copropriétaires soit à titre bénévole ou rémunéré.

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

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

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire étant fixés par l'assemblée générale.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours de celle-ci 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 désignation ou de la nomination, les nom, prénom, profession et domicile du syndic, ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale, ainsi que son siège social. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.

Le syndic veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

Le syndic surveille les personnes chargées du nettoyage et de l'entretien des locaux; il choisit et congédie ces personnes en leur donnant les ordres nécessaires; il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et travaux indispensables mais non urgents, ainsi que les travaux décidés par l'assemblée générale.

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

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation.

Il est notamment chargé:

- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière

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

- 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;

- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

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

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

- 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;

- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation

de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale des copropriétaires et leur soumet à son approbation; il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Ces comptes devront obligatoirement renseigner le détail des recettes et dépenses communes de l'ensemble immobilier avec les comptes particuliers de chacun.

Une provision sera versée à l'association de copropriétaires, entre les mains du syndic, par les copropriétaires, pour permettre de faire face aux dépenses de celle-ci; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale et réparti entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes ou suivant une autre répartition décidée, le cas échéant, par l'assemblée générale qui a fixé la provision.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale, de même que toute somme due par les copropriétaires. Il peut assigner le copropriétaire défaillant au nom de l'assemblée des copropriétaires et ce, conformément à l'article 577-9 paragraphe 1er du Code Civil.

Toute somme due par un propriétaire défaillant sera majorée de plein droit sans mise en demeure d'une clause pénale équivalant à 10% du montant dû, avec un minimum fixé par l'assemblée générale, outre un intérêt au taux légal depuis l'exigibilité jusqu'au moment du paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si les éléments privatifs appartenant au propriétaire défaillant sont donnés en location, le syndic a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à

concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

SECTIONS VIII - CHARGES COMMUNES

ARTICLE SOIXANTE.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes (sauf exception éventuelle déterminée au présent règlement).

Telles sont, notamment, les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, des salaires des personnes chargées du nettoyage des parties communes, les traitements du gérant, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et du remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, etc...

ARTICLE SOIXANTE ET UN.

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs seront également traitées comme charges communes générales ou spéciales; le syndic prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté; il pourra notamment faire exécuter dans les locaux privés toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses, en portant le coût aux copropriétaires de l'élément intéressé.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.

La réparation proportionnelle des charges communes générales et spéciales, faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

SECTION IX - CHARGES INDIVIDUELLES

ARTICLE SOIXANTE TROIS.

Par dérogation à l'article 61, les charges découlant de consommations individuelles ou services profitant aux parties privatives et aux occupants sont réparties conformément aux articles ci-après de la présente section.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

En aucun cas les garages ne sont inclus dans le calcul des surfaces.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.

Les charges découlant de l'enlèvement des immondices et

encombrants sont réparties entre les copropriétaires en proportion de leur droit dans les parties communes, abstraction faite des propriétaires de garage.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.

Les frais d'entretien général, à l'exception de ceux concernant les parties communes, sont répartis en proportion des surfaces.

Les frais de chauffage des biens privatifs sont répartis en proportion des surfaces, sauf si l'Assemblée Générale décide, à la simple majorité, de placer des calorimètres, auquel cas la répartition se fera sur base de ces derniers.

Les lots à destination commerciale non raccordés au chauffage participent à 20% des frais de celui-ci, en proportion de leur surface, sauf placement de calorimètres comme dit à l'alinéa précédent.

Les frais d'entretien des communaux sont répartis en fonction des surfaces des communaux concernés.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.

Les frais de consommation d'eau sont répartis en fonction des surfaces.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.

Les frais d'électricité dans les communaux sont répartis suivant les compteurs placés dans ceux-ci.

Cession d'un lot

1) Obligations en vue d'une cession :

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours:

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

avise les parties de la carence de celui-ci.

2) Obligations du notaire en cas de cession :

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants:

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1°, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Renvoi au Code civil

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