NOTAIRES
BERQUIN
NOTARISSEN

Berquin Notaires
SC sous forme de SCRL
avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles 0474.073.840

NOUVEAUX STATUTS ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
DE L'IMMEUBLE
SIS A IXELLES, CHAUSSEE DE WATERLOO, 633
(RPM Bruxelles 0544.435.660)

Dossier : DA/CD/2160267/CC **Répertoire : 74062**

L'an deux mille seize,
le huit septembre,
devant moi, **Daisy DEKEGEL, notaire associé à Bruxelles**,
se réunit l'assemblée générale plénière des copropriétaires de l'immeuble sis à **Ixelles, chaussée de Waterloo, 633**, cadastré septième division, section B, numéro **0342L14P0000**, pour une superficie de sept ares et soixante-sept centiares, placé sous le régime de la copropriété en vertu d'un acte reçu par Maître Eric DE WULF, notaire à Oostakker, le 27 février 1992, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le 19 mars suivant, volume 8332, numéro 2,

composée de :

1. Monsieur **MARTENS Luc Jozef Germaine**, né à Beveren-Waas le 21 mai 1946, inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 46.05.21-339.32, époux de Madame Marie Anne Marguerite Frieda DAENENS, domicilié à Anvers, Kipdorp, 39,

lequel déclare être marié sous le régime de la séparation de biens en vertu de son contrat de mariage reçu par Maître Eric DE WULF, prénommé, le 25 août 1986, non modifié à ce jour,

propriétaire des appartements A/1, B/1, A/2 et A/3 situés aux premier, deuxième et troisième étages et des caves K/1, K/2, K/3 et K/4 situées au sous-sol (auxquels sont attribués au total quarante centièmes (40/100) des parties communes de l'immeuble), qu'il a acquis (avec le reste de l'immeuble) de Monsieur William Alfred Marie Joseph VAN ACKER, Monsieur Jean Jacques Simon Charles Antoine VAN ACKER, Madame Marie Louise Julienne Euphrasine Rachel VAN ACKER, Madame Anne Marie Cécile Jacqueline Mathilde Elisabeth VAN ACKER et Madame Rosa Marguerite Anne JONKMANS, aux termes d'un acte reçu par Maître Guy TORREKENS, notaire à Rhode-saint-Genèse, à l'intervention de Maître Eric DE WULF, prénommé, le 8 janvier 1976, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 21 janvier 1976, volume 5144, numéro 5,

2.1. la société anonyme "**IMMOMART**", dont le siège social est établi à Ixelles, rue Gachard, 88/16, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 446.778.238,

constituée suivant acte reçu par Maître Eric DE WULF, prénommé, le 27 février 1992, publié à l'annexe au Moniteur Belge le 25 mars 1992, sous le numéro 920325-212,

dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Hugo KUIJPERS, notaire à Heverlee, le 17 décembre 2012, publié à l'annexe au Moniteur Belge le 11 janvier 2013, sous le numéro 13007221,

propriétaire de l'espace commercial situé au rez-de-chaussée (auquel sont attribués soixante centièmes (60/100) des parties communes de l'immeuble), qu'elle a acquis de Monsieur Luc Martens, prénommé, aux termes de l'acte de constitution de la société, reçu par Maître Eric DE WULF, prénommé, le 27 février 1992, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 17 mars 1992, volume 8305, numéro 12,

les comparants sub 1 et 2.1 étant ici représentés par Monsieur Tom Bert Geert MESTDAGH, domicilié à Bruxelles, rue de la Buanderie, 18, en vertu d'une procuration reçue par le notaire Daisy DEKEGEL soussigné le 16 août 2016, dont une expédition restera annexée au présent acte,

2.2. la société anonyme "**CARREFOUR BELGIUM**", dont le siège social est établi à Evere, avenue des Olympiades, 20, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0448.826.918,

constituée, sous la dénomination "GORSUMA", suivant acte reçu par Maître Luc WEYTS, notaire à Malines, le 10 décembre 1992, publié à l'annexe au Moniteur Belge le 31 décembre 1992, sous le numéro 921231-25,

dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Peter VAN MELKEBEKE, notaire à Bruxelles, le 27 septembre 2010, publié à l'annexe au Moniteur Belge le 10 novembre 2010, sous les numéros 10163824 et 10163825,

détentrice d'un droit de superficie sur l'espace commercial dont question sub 2.1, en vertu d'un acte de cession de droit de superficie reçu par le notaire Daisy DEKEGEL soussigné le 12 mars 2012, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 27 mars 2012, sous le numéro 51-T-27-03-2012-00003881 (le droit de superficie ayant été constitué aux termes d'un acte reçu par Maître André van der VORST, notaire à Ixelles, à l'intervention de Maître Eric DE WULF, prénommé, le 19 décembre 1984, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 6 février 1984, volume 6654, numéro 9, et le droit de superficie ayant été prorogé à la demande de la superficiaire, signifiée à la propriétaire par exploit de Maître Didier VLOEBERGHS, huissier de justice à Bruxelles, le 26 février 2013),

ici représentée par Madame Nathalie VAN SEVER, domiciliée à Machelen, Mezenstraat, 3, en vertu d'une procuration reçue par Maître Peter VAN MELKEBEKE, prénommé, le 29 juin 2009, dont une expédition restera annexée au présent acte.

I. MODIFICATIONS

Monsieur Luc MARTENS, prénommé, déclare, en sa qualité de propriétaire des caves 1 à 4 et des appartements situés au premier étage :

- que l'aménagement d'appartements destinés à l'habitation au premier étage n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques, la destination du premier étage étant l'installation de bureaux, ainsi qu'il résulte d'une lettre de l'administration communale d'Ixelles du 25 mars 2016 ;

- qu'il souhaite que les caves constituent des propriétés distinctes et ne fassent plus partie des appartements.

Les autres membres de l'assemblée marquent leur accord sur les modifications à apporter à l'acte de base de l'immeuble suite aux déclarations de Monsieur Luc MARTENS et notamment à la répartition des quotités dans les parties communes.

2. Les membres de l'assemblée confirment leur souhait de mettre l'acte de base de l'immeuble et le règlement de copropriété en conformité avec les nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, entrées en vigueur au 1er septembre 2010, et d'établir un règlement d'ordre intérieur.

Le texte de l'acte de base et du règlement de copropriété est donc remplacé par ce qui suit.

II. ACTE DE BASE

Les comparants déclarent établir comme suit l'acte de base, qui forme, avec le règlement de copropriété, les statuts de l'immeuble prédécrit**.**

A. COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE

La division juridique de la propriété est basée sur le rapport établi par Monsieur Raf DE RYCK, géomètre à Vilvorde, le 5 septembre 2016, et les plans y annexés.

L'espace commercial, les appartements et les caves constituent des biens juridiquement distincts, susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chaque entité comprend une partie en propriété privative et exclusive, avec comme accessoire inséparable la quote-part y afférente dans les parties communes de l'immeuble.

Toute aliénation amiable ou judiciaire et toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emporte non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les propriétaires des entités privatives, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres ultérieurs, sont tenus de se conformer au présent acte de base et au règlement de copropriété qui constituent les statuts du bien, ainsi qu'au règlement d'ordre intérieur éventuel et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires conformément à l'article 577-10 du code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, doivent mentionner expressément l'existence des statuts du bien et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs ou occupants.

B. SERVITUDES

L'immeuble, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts, etcetera ;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etcetera) ;
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèlent les plans ou l'usage des lieux.

C. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

1. Chaque terrasse mentionné dans les parties privatives est à considérer comme une partie commune dont la jouissance privative et exclusive est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants des parties privatives auxquelles ces terrasses sont affectées comme décrit ci-après.

2. Il résulte du rapport établi par Monsieur Raf DE RYCK et des plans y annexés que l'immeuble comprend :

a. <u>au sous-sol</u> :

- <u>parties privatives</u> : quatre **caves**, numérotées de **1 à 4**,

- <u>parties communes</u> : un dégagement, une cave, une cabine électrique à haute tension, un escalier avec sa cage, une cage d'ascenseur,

b. <u>au rez-de-chaussée</u> :

- <u>parties privatives</u> : un **espace commercial**, comprenant un magasin, un local de stockage, un local sanitaire, un dépôt (intégré dans l'immeuble adjacent, appartenant à la comparante sub 2.2),

- <u>parties communes</u> : un hall d'entrée, un escalier avec sa cage, une cage d'ascenseur,

c. <u>au premier étage</u> :

- <u>parties privatives</u> : un **bureau** dénommé **"A.1",** comprenant un hall, quatre bureaux dont un avec cuisine ouverte et un avec terrasse, une cuisine, deux water-closets, un dégagement, quatre locaux de rangement,

- <u>parties communes</u> : un palier, un hall, un escalier avec sa cage, une cage d'ascenseur,

d. <u>au deuxième étage</u> :

- <u>parties privatives</u> : l'**appartement "A.2"**, comprenant un hall avec vestiaire, une salle à manger, une cuisine, deux chambres, une salle de bain, un salon avec terrasse,

- <u>parties communes</u> : un palier, un escalier avec sa cage, une cage d'ascenseur,

e. <u>au troisième étage</u> :

- <u>parties privatives</u> : partie de l'**appartement "A.3"**, comprenant un hall avec vestiaire, une salle à manger, une cuisine, une chambre, une salle de bain, un salon avec terrasse, un escalier avec terrasse sur le toit,

f. <u>sur la toiture</u> :

- <u>parties privatives</u> : partie de l'**appartement "A.3"**, comprenant une terrasse avec débarras.

Le propriétaire de l'appartement "A.2" est autorisé à transformer les pièces de son appartement comme suit, moyennant obtention du permis d'urbanisme éventuellement requis:

- la cuisine en chambre ;
- la salle à manger en chambre ;
- les deux chambres en cuisine ;
- placer deux salles de bains où se trouvent actuellement la salle de bain et le hall.

Le propriétaire de l'appartement "A.3" est autorisé à transformer la salle à manger de son appartement en chambre, moyennant obtention du permis d'urbanisme éventuellement requis.

3. Sont des parties communes, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi et l'usage, et notamment : le sol bâti et non bâti de l'immeuble, le réseau d'égouts et ses accessoires, les boîtes aux lettres, les fondations, l'ensemble de l'équipement électrique desservant les parties communes, le gros-oeuvre, les murs porteurs, les hourdis, le revêtement extérieur des murs séparant les locaux privatifs des locaux communs, le revêtement des murs et sol communs, les assises, conduits et têtes de cheminée (à l'exception

des assises et sections de conduits se trouvant à l'intérieur de l'entité privative qu'ils desservent exclusivement), le toit, les corniches, les gouttières et descentes des eaux pluviales, les seuils des fenêtres, la rampe et la balustrade des escaliers communs, les raccordements généraux et les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution et de téléphonie, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs, y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété (à l'exception de la partie des canalisations à usage exclusif d'un appartement située à l'intérieur de l'appartement desservi), les ouvre-portes automatiques et parlophones qui seraient éventuellement installés dans le hall d'entrée commun et leurs accessoires, les antennes collectives établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder.

4. Sont mitoyens : les murs séparant deux entités privatives et qui ne sont pas de gros murs, ainsi que les murs séparant les entités privatives des locaux communs et qui ne sont pas des murs porteurs.

5. Sont notamment privatifs, la présente énumération étant énonciative et non limitative : les portes d'entrée des entités privatives, les fenêtres avec leurs châssis, les murs qui séparent les diverses pièces d'une entité privative (pour autant qu'ils ne servent pas de support au bâtiment), le revêtement intérieur des murs séparant les locaux privatifs des locaux communs, le plancher, la chape, le plafonnage, le revêtement des murs et sol privatifs, les vitres, les volets et persiennes éventuels apposés aux fénêtres et portes-fenêtres, les portes intérieures, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de télédistribution et de téléphonie se trouvant à l'intérieur des entités privatives, les canalisations du chauffage et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs, les installations sanitaires.

En général, sont privatifs, les éléments à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

D. DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé comme suit :

1. la **cave 1**, cadastrée sous le numéro **B342L14P0010**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,
- en copropriété et indivision forcée : deux millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

2. la **cave 2**, cadastrée sous le numéro **B342L14P0011**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,
- en copropriété et indivision forcée : quatre millièmes (4/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

3. la **cave 3**, cadastrée sous le numéro **B342L14P0012**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,
- en copropriété et indivision forcée : deux millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

4. la **cave 4**, cadastrée sous le numéro **B342L14P0013**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite,
- en copropriété et indivision forcée : deux millièmes (2/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

5. l'**espace commercial**, cadastré sous le numéro **B342L14P0014**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,

- en copropriété et indivision forcée : cinq cent quatre-vingt-deux millièmes (582/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

6. le **bureau A.1**, cadastré sous le numéro **B342L14P0007**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée : cent cinquante millièmes (150/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

8. l'**appartement A.2**, cadastré sous le numéro **B342L14P0008**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée : cent trente-trois millièmes (133/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain,

9. l'**appartement A.3**, cadastré sous le numéro **B342L14P0009**, comprend :

- en propriété privative et exclusive : les locaux décrits ci-avant et qui en font partie,
- en copropriété et indivision forcée : cent vingt-cinq millièmes (125/1.000) des parties communes de l'immeuble, dont le terrain.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est établie par le présent acte, ne peut être modifiée que par décision prise à l'unanimité des voix par tous les copropriétaires de l'immeuble.

E. TRANSFORMATION BUREAU EN APPARTEMENTS

Le propriétaire du bureau "A.1" est autorisé à transformer ce bureau en un ou deux appartements destinés à l'habitation.

Toutefois, s'il souhaite faire usage de cette possibilité, il devra faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires des autorités compétentes et notamment des services d'urbanisme.

III. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I - exposé général

Article 1 - définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

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

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

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

Chapitre II - parties communes et privatives

Article 2 - parties communes - droits et obligations des copropriétaires

1. L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ou des installations techniques qui s'y trouvent.

Le propriétaire de l'appartement "A.3" est autorisé à placer une installation photovoltaïque sur le toit. Ladite installation lui appartiendra. Il paiera et supportera toutes les taxes et contributions y relatives. Le propriétaire de l'appartement "A.3" devra veiller à ne pas nuire à l'étanchéité de la toiture. Lorsque l'installation ne sera plus utilisée, il devra l'enlever à ses frais et remettre le toit en état.

Aucun autre objet ne peut être entreposé sur le toit.

2. Les terrasses à usage privatif devront conserver leur destination d'agrément. Il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers. Aucune poubelle ne pourra y être déposée.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux de la terrasse dont il a la jouissance, de façon à permettre un écoulement normal.

3. L'usage d'antennes privatives sur les terrasses et balcons à usage privatif est interdit.

4. Les copropriétaires doivent user des parties communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres co-propriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, d'y entreposer quoi que ce soit, d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Article 3 - parties communes - situation juridique

Les parties communes appartiennent indivisiblement aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Article 4 - destination des lots privatifs

L'espace commercial est destiné à l'exploitation d'un supermarché et/ou d'un autre commerce.

Le bureau peut être utilisé à l'installation de bureaux ou à l'exercice d'une profession libérale. Toutefois, l'occupant qui souhaite faire usage de cette possibilité devra faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires des autorités compétentes et notamment des services d'urbanisme.

Les appartements sont destinés à l'habitation.

Article 5 - parties privatives - droits et obligations des copropriétaires

1. Chacun des copropriétaires a le droit d'avoir la jouissance et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

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

3. Les rideaux, tentures, persiennes, marquises et pares-soleils devront être du modèle et de la teinte fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront établir, à leurs frais, risques et périls, des postes récepteurs de téléphonie ou de télévision. Toutefois, les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

4. Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 6 - limites de la jouissance des parties privatives

1. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale.

2. Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location. Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel.

3. Lors de déménagements, chaque privatif devra tolérer, sans aucune indemnité, que des meubles et objets mobiliers soient hissés ou descendus, et les personnes chargées d'apporter ou d'emporter les meubles ou le mobilier en question, devront avoir libre accès à travers des parties privatives, aux terrasses.

Chapitre III - association des copropriétaires

Article 7 - dénomination - siège

L'association des copropriétaires, qui a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble, est dénommée "**Association des copropriétaires de l'immeuble sis à Ixelles, chaussée de Waterloo, 633"**.

Elle a son siège dans l'immeuble.

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

Article 8 - personnalité juridique

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

Article 9 - dissolution

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du code civil.

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

b) L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 paragraphe 1 et 57 du code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 10 - patrimoine de l'association des copropriétaires

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

Article 11 - solidarité divise des copropriétaires

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

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

Article 12 - actions en justice

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 13 - organes de l'association des copropriétaires

1. Assemblée générale des copropriétaires

1.1. 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, à chaque copropriétaire et à chaque occupant.

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

1.2. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine que le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations l'assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

1.3. Date et lieu de l'assemblée générale

L'assemblée générale annuelle se tient pendant la deuxième quinzaine du mois de mars.

1.4. Convocation

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale extraordinaire à tout moment, chaque fois que l'intérêt de la copropriété l'exige.

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

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

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, paragraphe 7 alinéa 6 du Code civil.

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

1.5. <u>Ordre du jour</u>

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, paragraphe 4, 1 °, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

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

1.6. <u>Constitution de l'assemblée</u>

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

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

1.7. **Présidence - bureau - feuille de présence**

L'assemblée désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs. Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

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

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix ; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

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

1.8. Délibérations

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

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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

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

2. L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée, 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. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

3. Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

4. Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai d'un mois, à compter de la date des décisions, par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

1.9. Majorités qualifiées

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

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, paragraphe 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 ;

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

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

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

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

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

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

Il est statué à l'**unanimité** des voix de tous les copropriétaires :

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

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

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

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

1.10. <u>Vote par écrit</u>

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.

1.11. <u>Procès-verbaux - Consultation</u>

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphe s 10 et 11 de l'article 577-6 du code civil dans le registre prévu à l'article 577-10 paragraphe 3 du code civil dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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

1.12. <u>Actions en justice</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 paragraphe 7 du code civil :

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

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

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

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

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

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

1.13. Opposabilité - information

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ;

le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

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

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

2. **Syndic**

2.1. Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt, pour une durée de trois ans. Son mandat est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera 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 doivent figurer dans un contrat écrit.

2.2. Révocation - délégation - syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

2.3. Publicité

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 la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise. 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.

2.4. Responsabilité - délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

2.5. Pouvoirs

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

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

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

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le chapitre III (Copropriété) du titre II (Propriété) du Livre II du code civil, 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, paragraphe 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

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

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

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété 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, paragraphe 1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle,

ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

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

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

La copropriété comportant moins de vingt lots, il est autorisé 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, paragraphe 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires **;**

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

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

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

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

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

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

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

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

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

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

2.6. <u>Rémunération</u>

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.

2.7. Démission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

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

3. Conseil de copropriété

L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;

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

Le mandat de syndic est incompatible avec la fonction de membre du conseil de copropriété.

Chapitre IV - répartition des charges et recettes communes

Article 14 - charges communes

1. Composition et répartition des charges

Les charges communes incombent à tous les copropriétaires, en fonction de leurs quotités dans les parties communes.

Sont notamment considérées comme charges communes:

- les frais d'administration, de conservation, d'entretien et de réparation des parties communes telles que décrites à l'acte de base ;
- les frais de consommation des installations communes;
- les primes d'assurances de l'immeuble.

Toutefois, le propriétaire de l'espace commercial ne participera pas au paiement des frais de consommation (chauffage et éclairage) et des frais de conservation, d'entretien et de réparation des hall d'entrée, dégagements, escaliers et ascenseur (qui ne sont accessibles qu'aux occupants des appartements et des caves). La répartition de ces frais se fera comme suit :

- à charge du propriétaire de la cave 1 : deux quatre cent dix-huitièmes (2/418),
- à charge du propriétaire de la cave 2 : quatre quatre cent dix-huitièmes (4/418),
- à charge du propriétaire de la cave 3 : deux quatre cent dix-huitième (2/418),
- à charge du propriétaire de la cave 4 : deux quatre cent dix-huitièmes (2/418),

- à charge du propriétaire du bureau "A.1" : cent cinquante quatre cent dix-huitièmes (150/418),

- à charge du propriétaire de l'appartement "A.2" : cent trente-trois quatre cent dix-huitièmes (133/418),

- à charge du propriétaire de l'appartement "A.3" : cent vingt-cinq quatre cent dix-huitièmes (125/418).

2. Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

3. Impôts

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

4. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Article 15 - recettes communes

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

Article 16 - modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

En cas de modification de la répartition des charges, et si celle-ci 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 devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé 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 devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine conformément à l'article 1328 du code civil.

Article 17 - cession d'un lot

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

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

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

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

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

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

b) Obligations du notaire

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

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) <u>Obligation à la dette</u>

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéro 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes ; le décompte est établi par le syndic on entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes et les frais de gérance) ;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association (on entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques) ;

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

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

d) <u>Décomptes</u>

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

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

e) <u>Arriérés de charges</u>

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

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

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

Article 18 - 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.

Article 19 - 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 20 - paiement des charges communes

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

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

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

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

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

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de janvier deux mille douze.

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

Article 21 - recouvrement des charges communes

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

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

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

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

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

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

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

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

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 22 - comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts 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.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. 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. Le mandat du commissaire est rémunéré. Le montant de la rémunération est déterminé par l'assemblée générale.

Chapitre V - travaux et réparations

Article 23 - réparations urgentes

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

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

Article 24 - servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom devra être connu du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, quelle qu'en soit la durée.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux, il doit en aviser quinze jours auparavant le syndic, qui pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Chapitre VI – assurances - responsabilités – dommages à l'immeuble

Article 25 - généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 26 - types d'assurances

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

5° Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 27 - biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Article 28 - assurances complémentaires

Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

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

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

Article 29 - primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 30 - responsabilité des occupants - clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

" L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura
" effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie etles périls
" connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance
" devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un
" pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de
" l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du
" paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 31 - franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune ;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif ;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 32 - sinistres - procédures et indemnités

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2. Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel.

Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4. Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 33 - destruction et reconstruction de l'immeuble - fin de l'indivision

1. Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

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

2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

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

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

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

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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

7. La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

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

Le prix sera payé au comptant.

Article 34 - renvoi au code civil

Les statuts de l'immeuble 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 aux dits articles.

Article 35 – langues

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

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

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

IV. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 - portée - modification

Il est arrêté, pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

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

Article 2 – opposabilité

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

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

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

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

Chapitre I - aspect extérieur

Article 3 - nettoyage parties communes

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, qui engagera une ou plusieurs personnes à cet effet.

Article 4 - fenêtres - façades

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

Chapitre II - ordre intérieur - tranquillité

Article 5 - ordre intérieur

Il est strictement défendu d'utiliser, dans les parties privatives, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder soit un chien, soit un chat, soit un oiseau. La taille du chien ne peut dépasser quarante centimètres.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage ou d'un emplacement pour voiture devront respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

Article 6 - mode d'occupation

1. Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 6 à propos de la présence d'animaux.

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

2. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

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

3. Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic suivant les modalités prévues à l'article 16, 1.10 du règlement de copropriété.

4. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du code civil.

5. En cas d'inobservation des statuts de l'immeuble ou du présent règlement d'ordre intérieur, par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 7 - publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Par dérogation à ce qui précède et à ce qui est prévu aux articles 4 et 6, les propriétaires ou occupants de l'espace commercial et du bureau pourront, sans autorisation préalable de l'assemblée générale mais à condition de se conformer aux dispositions légales et réglementaires en la matière et de payer toutes taxes et redevances réclamées par les autorités publiques, faire de la publicité, par exemple en apposant un ou plusieurs autocollants sur les vitres de leur espace bureaux et en plaçant une ou plusieurs enseignes lumineuses ou

non lumineuses sur la façade du bâtiment ou derrière la vitrine de leur exploitation pour autant que celles-ci soient conformes à toutes les dispositions du règlement de copropriété et notamment ne perturbent pas la quiétude des occupants et l'harmonie de l'immeuble.

L'autorisation donnée au présent article ne dispense pas les propriétaires ou les exploitants de solliciter et d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité envisagée dans les lieux.

Dans le hall d'entrée commun, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 8 – interdictions

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

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 7 bis du présent règlement, aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

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

Les aménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, ne pourront se faire qu'en façade, au moyen d'un monte-charge et selon les indications à requérir du syndic prévenu au moins cinq jours à l'avance.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

Chapitre III - différends

Article 9 - règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale s'entendant de la majorité absolue de ses membres, à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 10 - élection de domicile

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction en Belgique, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur.

Déterminer le contenu de ce règlement, le modifier ou le compléter ressort de la compétence exclusive de l'assemblée générale, dès que celle-ci aura été convoquée une première fois.

L'assemblée générale décide à cet égard à la majorité des trois quarts des voix, s'agissant de l'usage et de la jouissance des parties communes du bâtiment.

Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

V. DISPOSITIONS FINALES

GESTION ET ASSAINISSEMENT DU SOL

1. Les membres de l'assemblée déclarent avoir connaissance des dispositions de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol, lesquelles imposent notamment au cédant d'un bien immeuble de remettre au cessionnaire, préalablement à la cession, une attestation du sol délivrée par l'INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

2. Les membres de l'assemblée reconnaissent avoir pris connaissance, préalablement aux présentes, du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT en date du 24 février 2016, dont il reconnaît avoir reçu copie.

L'attestation stipule textuellement ce qui suit : *"La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire des sols".*

3. Les membres de l'assemblée déclarent qu'ils ne détiennent pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge de l'association des copropriétaires en ce qui concerne le nouveau texte de l'acte de base et du règlement de copropriété.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

IDENTITE

Le notaire instrumentant confirme l'identité des membres de l'assemblée ou de leurs représentants au vu de leur carte d'identité.

CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le notaire instrumentant atteste l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile de Monsieur Luc MARTENS, au vu d'un extrait du registre national et confirme son numéro d'inscription audit registre, tel que repris ci-dessus.

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

PROJET

Les membres de l'assemblée déclarent avoir reçu un projet du présent procès-verbal, et ce plus de cinq jours ouvrables avant la passation de l'acte.

DONT PROCES-VERBAL.

Dressé à Bruxelles, en l'étude du notaire instrumentant.

Après que le notaire ait donné lecture des modifications apportées au projet du procès-verbal, ainsi que des mentions visées à l'article 12, alinéas 1 et 2 de la loi organique du notariat, et après qu'il ait commenté l'acte, les membres de l'assemblée signent avec le notaire.

Suivent les signatures.

Annexe.

74062

EXPEDITION

NOTAIRES
BERQUIN
NOTARISSEN

Berquin Notaires
SC sous forme de SCRL
avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles 0474.073.840

PROCURATION

Dossier: DA/CD/2160267-3/EVI Répertoire: 73751.

L'an deux mille seize,
le seize août,
devant moi, **Daisy DEKEGEL, notaire associé à Bruxelles,**
comparaissent :

1. Monsieur **MARTENS Luc Jozef Germaine**, né à Beveren-Waas le 21 mai 1946, inscrit au registre national des personnes physiques sous le numéro 46.05.21-339.32, époux de Madame Marie Anne Marguerite Frieda DAENENS, domicilié à Anvers, Kipdorp, 39,

lequel déclare être marié sous le régime de la séparation de biens en vertu de son contrat de mariage reçu par Maître Eric DE WULF, notaire à Oostakker, le 25 août 1986, non modifié à ce jour,

2. la société anonyme "**IMMOMART**", dont le siège social est établi à Ixelles, rue Gachard, 88/16, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 446.778.238,

constituée suivant acte reçu par Maître Eric DE WULF, prénommé, le 27 février 1992, publié à l'annexe au Moniteur Belge le 25 mars 1992, sous le numéro 920325-212,

dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Hugo KUIJPERS, notaire à Heverlee, le 17 décembre 2012, publié à l'annexe au Moniteur Belge le 11 janvier 2013, sous le numéro 13007221,

ici représentée, conformément aux statuts, par deux administrateurs, nommés à ces fonctions par décision de l'assemblée générale des actionnaires tenue le 31 mai 2011, publiée à l'annexe au Moniteur Belge le 11 août 2011, sous le numéro 11124092 : Monsieur Luc MARTENS, prénommé, et la société anonyme "IMMOTEK", elle-même représentée par son représentant permanent, Monsieur Luc MARTENS, prénommé,

ci-après dénommés ensemble "**la partie mandante**",

qui déclarent constituer pour mandataires spéciaux pouvant agir séparément :

1. Madame **Kristien Rita Leentje Daniëlle VIAENE**, domiciliée à Woluwe-Saint-Lambert, rue du Bois de Linthout 48,

2. Monsieur **Tom Bert Geert MESTDAGH**, domicilié à Bruxelles, rue de la Buanderie, 18,

ci-après dénommés "**le mandataire**",

afin de, pour eux et en leur nom :

a) acquérir et vendre tous immeubles sis à Ixelles, soit de gré à gré, soit par adjudication publique en la forme amiable ou judiciaire, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;

b) lotir les biens, les diviser, les soumettre au régime de la copropriété, demander tous permis et attestations à cette fin, faire dresser et signer tous actes de lotissement ou de division, tous actes de base, actes de base modificatifs, règlements ou actes similaires, fixer les conditions de la vente, former des lots, établir l'origine de propriété, faire toutes déclarations, stipuler toutes les dispositions relatives aux servitudes et communautés ;

c) fixer les époques et les modalités d'entrée en jouissance, fixer le lieu, le mode et le délai pour le paiement des prix de vente, des frais et accessoires, faire toutes délégations des prix, recevoir les prix de vente en principal, frais et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, payer les prix d'acquisition ;

d) obliger la partie mandante en garantie, justification et mainlevée ;

e) prendre inscription d'office ou en dispenser le conservateur des hypothèques pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée des oppositions, saisies et autres empêchements et consentir à la radiation de toutes les inscriptions (en ce compris les inscriptions d'office), mentions marginales et nantissements quelconques, avec ou sans paiement et avec ou sans renonciation à tous droits de privilège et d'hypothèque, à l'action résolutoire et à tous droits réels, renoncer à toute poursuite et voie d'exécution;

f) accepter des acquéreurs ou adjudicataires toutes garanties et hypothèques pour sûreté du paiement ou exécution des engagements ;

g) a défaut de paiement, en cas de non-exécution des conditions, charges et clauses, ou en cas de contestation, paraître tant en demandant qu'en défendant devant les tribunaux, faire plaider, faire opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous titres et pièces, obtenir tous jugements et arrêts, exercer toutes poursuites mêmes exceptionnelles, comme la revente sur folle enchère, l'annulation de la vente, la saisie conservatoire et la saisie exécution, participer à tous ordres tant amiables que judiciaires, y recevoir toutes sommes et en donner quittance ;

h) conclure tous arrangements, transiger et compromettre ;

i) au cas où une ou plusieurs des opérations précitées aient été faites par porte-fort, ratifier et approuver celles-ci ;

j) aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahiers de charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu au présent acte.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Après que le notaire soussigné ait donné lecture de l'article 62, paragraphe 2 et de l'article 73 du code de la taxe sur la valeur ajoutée, chaque partie mandante declare :

- ne pas être assujettie à ladite taxe ,
- ne pas avoir cédé un immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée dans les cinq années précédentes ;
- ne pas faire partie d'une association momentanée ou une association de fait assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- ne pas faire partie d'une unité TVA.

IDENTITE

Le notaire instrumentant confirme l'identité des comparants au vu de leur carte d'identité.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire instrumentant atteste l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance et domicile du comparant sub 1, au vu d'un extrait du registre national et confirme son numéro d'inscription audit registre tel que mentionné ci-dessus.

DROIT D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles, en l'étude.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, la partie mandante signe avec moi, notaire.

Suivent les signatures.

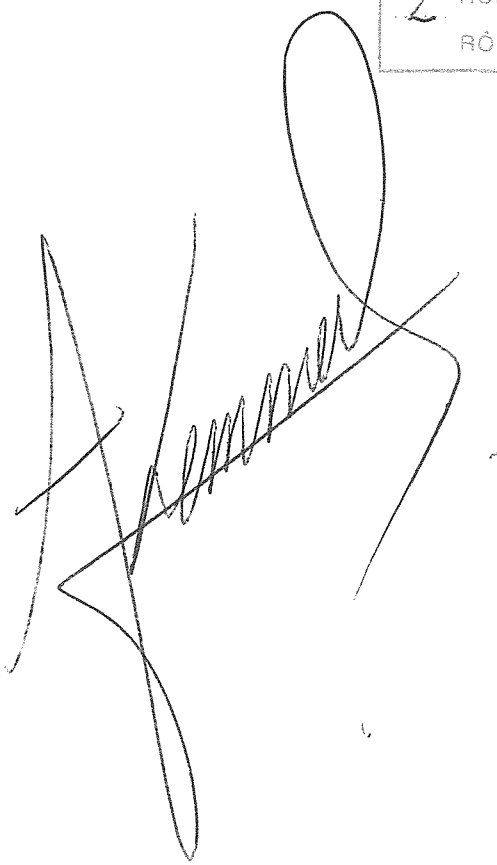
Pour l'acte avec n° de répertoire 73751, passé le 16 août 2016

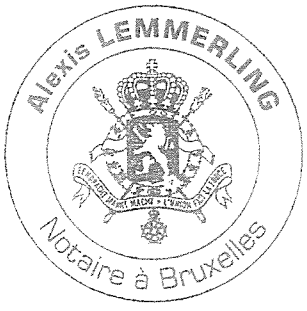
FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 3 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 2 le 22 août 2016
Réference 05 Volume 0 Folio 0 Case 14504.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

Pour Expédition conforme

ROL(LEN)
RÔLE(S)





PROCURATION

Dossier : 2091831-1/DVB/CC **Répertoire : 42969**

L'an deux mille neuf,
le vingt-neuf juin.

devant moi **Peter VAN MELKEBEKE**, notaire associé, membre de la société civile à forme d'une société coopérative à responsabilité limitée "BERQUIN NOTAIRES", dont le siège est établi à Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0474.073.840,

A COMPARU :

La société anonyme **"CARREFOUR BELGIUM"**, ayant son siège social à Evere, avenue des Olympiades, 20, inscrite au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 579.160, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 448.826.918.

Société constituée sous la dénomination "GORSUMA", suivant acte reçu par le notaire Luc Weyts, à Mechelen, le dix décembre mil neuf cent nonante-deux, publié aux annexes du Moniteur belge du trente et un décembre suivant, sous le numéro 921231-25, et dont les statuts ont été modifiés entre autres suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire dressé par le notaire Benedikt van der Vorst, à Bruxelles, le douze octobre deux mille, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-huit octobre suivant, sous le numéro 2000128-181, contenant entre autres modification du nom étant "GB UNIC" en "CARREFOUR BELGIUM".

Les statuts ont été modifiés en dernier lieu suivant procès-verbal dressé par le notaire Peter Van Melkebeke, à Bruxelles, le 13 mars 2009, publié aux annexes du Moniteur belge du 26 mars suivant, sous le numéro 09044286.

Ici représentée conformément aux statuts par deux administrateurs :

1. Monsieur OURSIN Marc Pierre François, né à Paris - seizième arrondissement (France), le 7 avril 1962, domicilié à 1050 Ixelles, Square du Val de la Cambre, 20.

2. Monsieur MALIGE Matthieu Dominique Marie, né à Paris (dix-neuvième arrondissement - France), le 25 avril 1974, domicilié à Uccle, avenue de Messidor, 296;

Nommés à cette fonction aux termes de l'assemblée générale tenue le 18 juin 2008, publié aux annexes au Moniteur belge du 3 décembre suivant, sous le numéro 08187293.

Ci-après dénommée "la partie mandante".

La partie mandante, représentée comme dit est, déclare constituer pour mandataire spéciaux :

Feuillet unique

1. Monsieur DE HAUW Marc Marie, né à Leuven, le 14 août 1957, domiciliée à 3191 Boortmeerbeek, Rijkenhoekstraat, 64;

2. Madame LEROUX Martine Evelyne Christelle, né à Uccle, le 10 avril 1973, domiciliée à Forest, rue des Châtaignes, 15, boîte 1;

3. Monsieur FOURÉ Pierre Roger Maurice, né à Jemappes, le 12 juillet 1961, domicilié à Uccle, Clos Bourgmestre De Keyser, 29;

4. Madame VAN SEVER Nathalie, nee à Vilvoorde, le 23 avril 1974, domiciliée à 1830 Machelen, Koningin Fabiolalaan, 61.

agissant conjointement ou séparément.

Ci-après dénommés "le mandataire".

La partie mandante donne au mandataire les pouvoirs suivants :

A. Administrer et gérer tous biens immeubles appartenant à la société; en conséquence, consentir et souscrire tous contrats, et en particulier tous baux ou conventions de location, et ce, moyennant les prix, charges et conditions qu'il jugeront convenables, dénoncer ceux-ci, les annuler ou les faire annuler; conclure et résilier toutes conventions d'occupation précaire, passer, prolonger ou renouveler tous baux, donner et recevoir tout renon, recevoir tout loyer et toutes garanties quelconques, ainsi que toutes indemnités complémentaires tels que charges pour eau, gaz et électricité, précompte immobilier, primes d'assurances etcaetera, en donner quittance.

Créer toutes rues, chemins et servitudes; lotir et construire.

Consentir toutes cessions nécessaires à la création de voiries publiques, que ce soit à titre gratuit ou moyennant indemnité, intervenir dans les travaux de construction de voiries; rédiger et approuver tous devis, traiter avec toutes les instances publiques, ainsi que toutes personnes privées concernant les expropriations nécessaires et utiles, recevoir les indemnités accordées, en donner quittance et décharge.

Conclure tous contrats et accords avec les instances compétentes, avec les organismes publics ou privés, ainsi qu'avec les particuliers, concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme, afin de se conformer aux prescriptions légales ainsi qu'aux prescriptions en vigueur et en particulier dresser ou accepter tous actes de lotissement, y compris les charges qui y sont liées.

B. Conclure toutes conventions et achats concernant l'acquisition de biens immeubles, les droits immobiliers, le droit d'accession, l'emphytéose et la superficie, l'option d'achat et le droit de préférence pour l'acquisition, la nue-propriété et l'usufruit, les quotes-parts divises et indivises en propriété et en copropriété, les parties privatives et communes, moyennant les prix, charges, conditions que les mandataires jugeront convenables, y compris la concession

d'hypothèque sur le bien acquis à la sûreté du paiement du prix ou du capital emprunté pour les dites acquisitions, engager la société au paiement des prix et intérêts aux époques qui seront stipulés; engager la société à l'exécution de toutes stipulations comprises dans les achats, faire ou accepter toutes élection de command; exiger toutes pièces justificatives, se faire délivrer tous titres et documents, provoquer tous ordres, et produire toutes pièces, payer tous prix d'acquisition.

C. Vendre tous biens ou droits immobiliers appartenant à la société, soit de gré à gré, soit publiquement, soit en bloc, soit en lots séparés, en propriété privative ou en copropriété; consentir tout droit d'emphytéose et de superficie, moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables, avec ou sans sûretés; recevoir tous prix, soit immédiatement, soit aux époques convenues, ou encore par anticipation; consentir des délais de paiement avec ou sans intérêts, recevoir tous intérêts et accessoires, en donner quittance.

Renoncer au droit d'accession sur tout ou partie des terrains appartenant à la société, autoriser les bénéficiaires à édifier des constructions sur les dits terrains, sous le régime de la propriété ou de la copropriété, pour compte propre ou pour compte de tiers, conformément aux conditions particulières et aux servitudes qui grèveraient les terrains et conformément aux stipulations légales actuelles et futures.

Rédiger tous actes de bases et règlements de copropriété ainsi que leurs modifications ou y prendre part; représenter la société à toutes assemblées de copropriétaires, avec possibilité de substitution, voter concernant les points mentionnés à l'ordre du jour.

Consentir tous échanges de biens immeubles appartenant à la société, et ce avec ou sans soulte; obliger la société à toutes garanties.

Donner quittance et décharge de toutes sommes reçues, délivrer tous titres et documents, renoncer à tous privilèges, hypothèques et clauses résolutoires; donner mainlevée de toutes transcriptions et inscriptions avec ou sans paiement, renoncer à toutes poursuites, dispenser Messieurs les Conservateurs des hypothèques de prendre inscription d'office pour sûreté des prix, soultes, charges et/ou frais.

Consentir toutes substitutions, cessions, délégations, transports, mentions et cessions de rang.

En cas de difficultés, exercer toutes poursuites et instances, tant comme demandeur que comme défendeur, devant tous juges et tribunaux; obtenir tous jugements et arrêts, les faire mettre à exécution; exercer toutes poursuites et contraintes.

Consentir toutes cessions ou promesses de cession de locaux, soit en cours d'achèvement, soit totalement achevés.

D. Consentir et accepter tous contrats de location financement immobiliers, moyennant les prix, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables; payer et/ou recevoir tous prix et indemnités ainsi que fixer les époques de paiement, en donner ou en exiger quittance; engager la société à la constitution de sûretés pour le paiement de ces prix et indemnités, accepter les dites sûretés; décharger Messieurs les Conservateurs des hypothèques de prendre inscription d'office pour ces prix, indemnités, charges et coûts.

Conclure tout les contrats nécessaires avec les entrepreneurs et autres personnes ou organismes; conclure tous contrats d'assurances.

E. En toutes matières fiscales en rapport avec les biens immeubles, faire toutes déclarations, affirmations, contestations, oppositions et requêtes, acquitter tous droits, impôts et amendes, recevoir toutes restitutions et tous dégrèvements.

F. Poser tous autres actes juridiques au sens le plus large du terme, qu'ils jugeront utiles ou nécessaires pour la réalisation de l'objet social, relativement aux opérations décrites sous les points A, B, C, D, et E.

G. Aux fins qui précèdent : dresser et signer tous actes et documents, élire domicile, et en général faire tout ce qui sera nécessaire pour la réalisation dudit mandat.

La présente procuration révoque toutes procurations données antérieurement pour le même objet.

Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE.

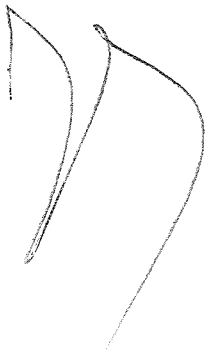
Passé à Evere.

Après lecture intégrale et commentée de l'acte, les parties signent avec le notaire instrumentant.

(Suivent les signatures)

Enregistré au troisième bureau de l'enregistrement d'Ixelles le 07.07.2009, volume 44, folio 60, case 13, trois rôles, sans renvoi, reçu : 25 EUR (signé D. MARCHAL, inspecteur principal).

POUR EXPEDITION CONFORME,





Raf De Ryck
Landmeter-Expert

<beëdigd door de rechtbank van
Eerste Aanleg te Dendermonde>

Lid nr. Federale Raad: LAN 041004

Martelarenstraat 129
1800 Vilvoorde

Mobiel: +32(0)477.573.728.
Tel/fax: +32(0)16.47.05.35
Mail: landmeter.derijck@skynet.be

RAPPORT

L'an deux mille seize, le 5 septembre.

Le soussigné,

Raf De Ryck, Géomètre – Expert, juré par le Tribunal de première instance à Dendermonde, membre du Conseil fédéral des géomètres-experts avec n° LAN04.1004, établi en Vilvoorde 1800, Martelarenstraat 129.

Agissant à la demande des propriétaires:

Monsieur et Madame Martens,
Kipdorp 39 / 42 à Anvers 2000.

Commandé par:

Noa Real Estate
Chaussée de Waterloo 631, à Ixelles 1050

Déclare avoir effectué la mission de déterminer les parties privatives et communes de l'immeuble d'habitation, situé à

Ixelles, Chaussée de Waterloo 633

Cadastrales, Section B, n° 342 K11.

En tenant compte:

- Des plans de bâtiment et la vérification sur place.
- De la méthode de mesure courant, puisé des plans décrit.
- De la distribution courante, tenant compte du surface au sol net, l'affectation et la situation de chaque partie privative.

Ajouté à ce rapport, le tableau avec la réalisation des quotités et surfaces.

Le géomètre-expert
Raf De Ryck

Les propriétaires.

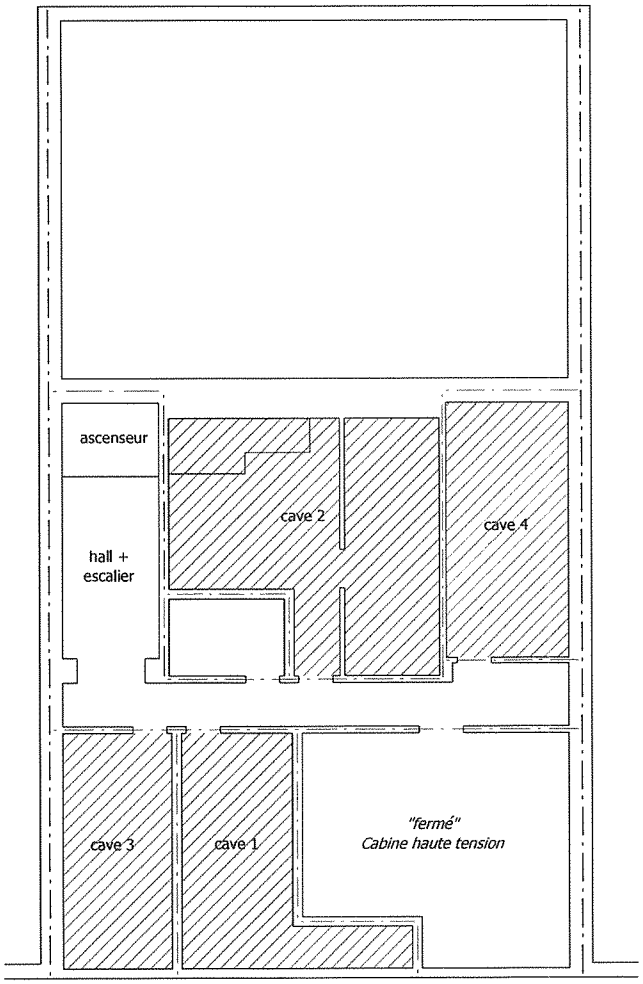
Ixelless - Chaussée de Waterloo 633

	Beschrijving Description	Appartement	Oppervlakten - Surfaces E.M.O.	I.M.O. Totaal Total	Wonen / Habitations Handel / Commercial		Bijhorigheden Supplémentaire		Diensten Services		Tot. Gewogen I.M.O.	Privatief genot Jouissance privative		Totaal Total	Aandeel Part
			(m²)	(m²)	m²	Coëff.	m²	Coëff.	m²	Coëff.		m²	Coëff.		
Cave	Cave 1		**15,64**	13,30			13,30	0,20			2,66			2,66	2
	Cave 2		**29,64**	24,56			24,56	0,20			4,91			4,91	4
	Cave 3		**13,47**	10,96			10,96	0,20			2,19			2,19	2
	Cave 4		**15,98**	13,28			13,28	0,20			2,66			2,66	2
	Gemeenschap / Communes		**58,48**				25,35		24,19						
Rez de Chaussée	Handelsruimte / Commercial		**750,42**	713,23	713,23	1,00					713,23			713,23	582
	Gemeenschap / Communes		**22,66**						18,23						
Première étage	Kantoor vooraan / Bureau devant	A.1	224,31	**197,97**	178,87	1,00	19,10	0,25			183,65			183,65	150
	Gemeenschap / Communes		**15,55**						12,94						
Deuxième étage	Appartement	A.2	205,61	**187,48**	154,30	1,00	33,18	0,25			162,60			162,60	133
	Gemeenschap / Communes		**14,39**						11,68						
Troisième étage - Toiture	Appartement	A.3	91,02	**220,07**	130,00	1,00	90,07	0,25			152,52			152,52	125
	Gemeenschap / Communes		**107,86**						97,01						

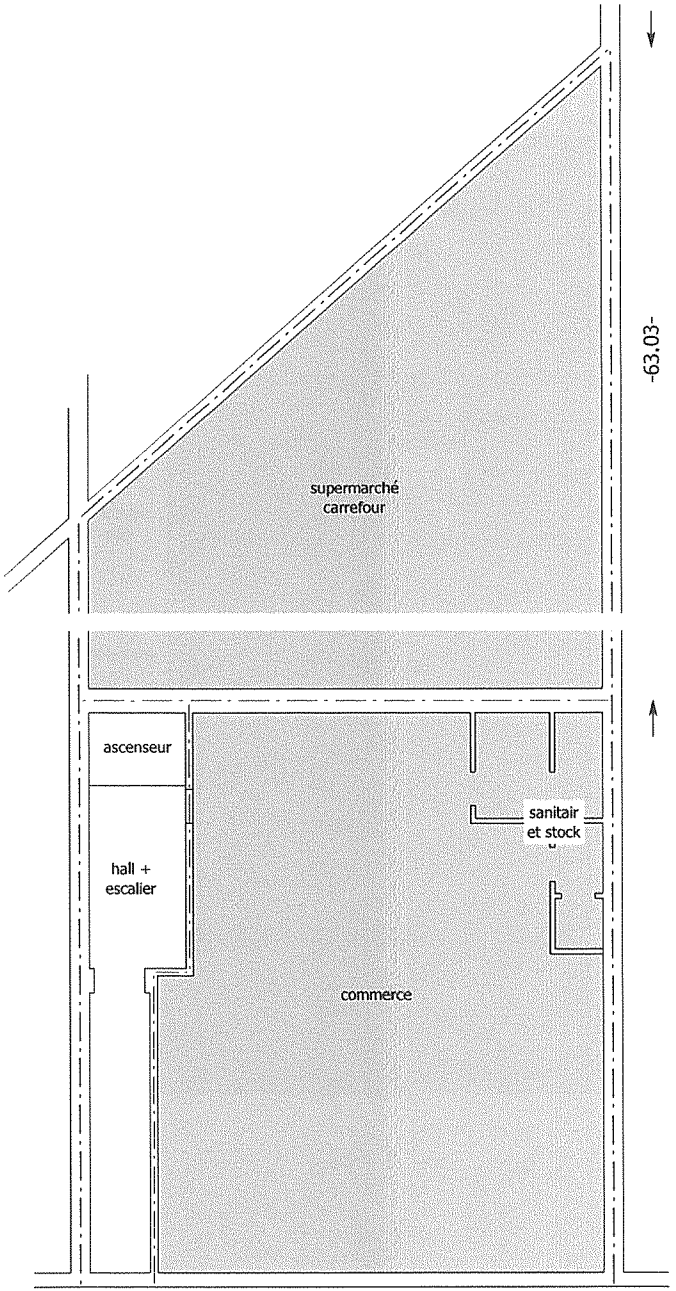
Totaal: Totaal: 1224,41 Totaal: 1224,41 1000,00

Gemene delen:	218,94	
Privatieve delen:	1346,09	1380,85
Totaal gemeen en privatief:	1565,03	

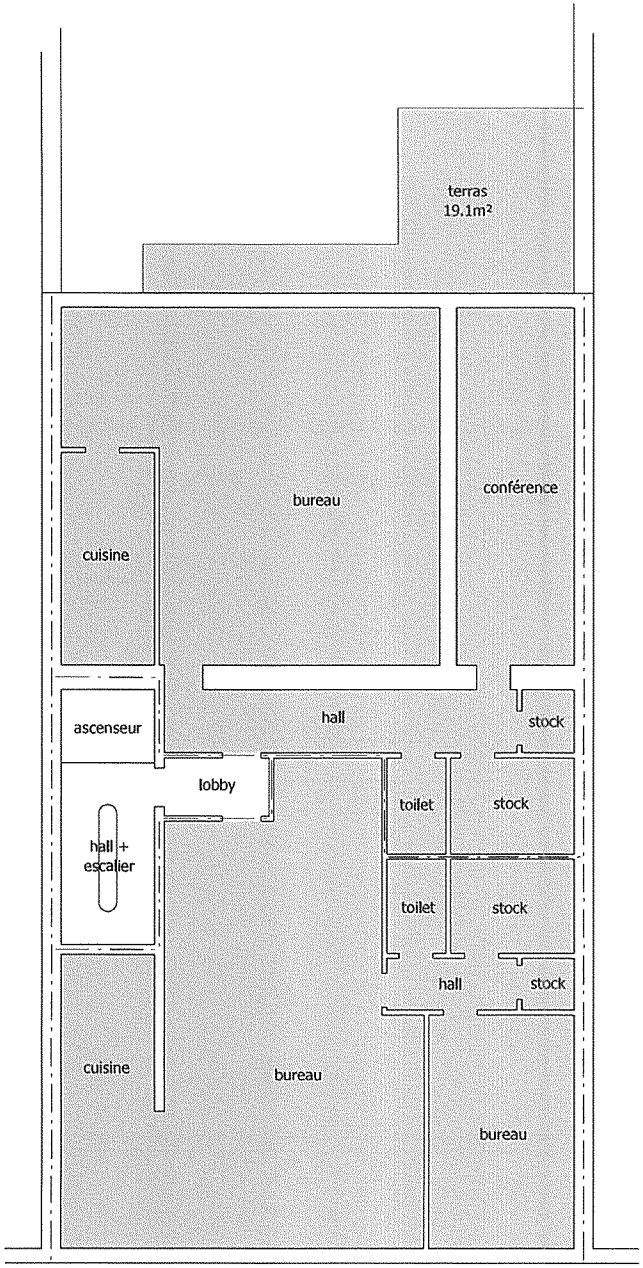
E.M.O. Extra-muros oppervlakte / surface
I.M.O. Intra-muros oppervlakte/surface



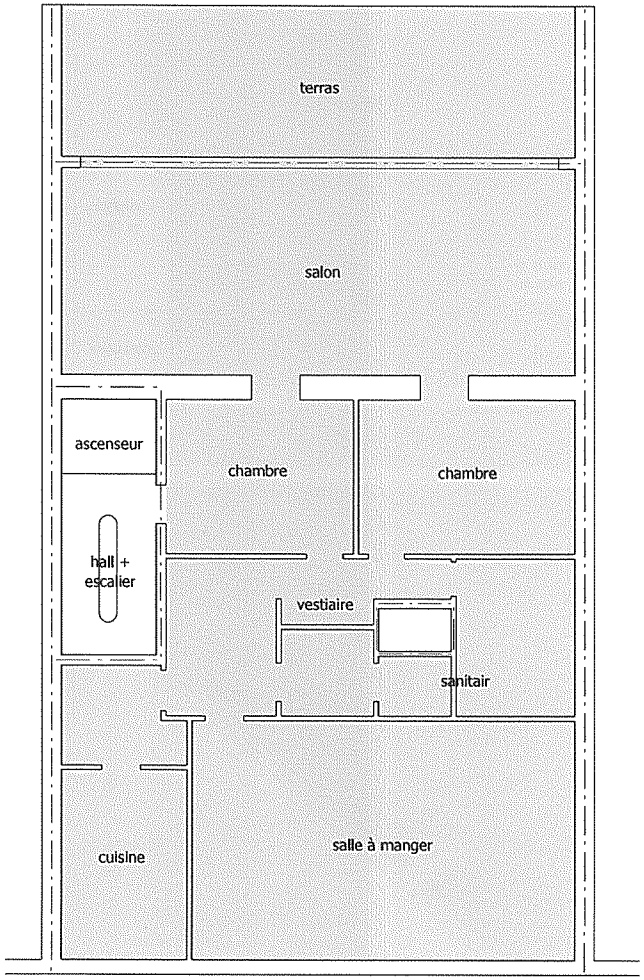
CAVE



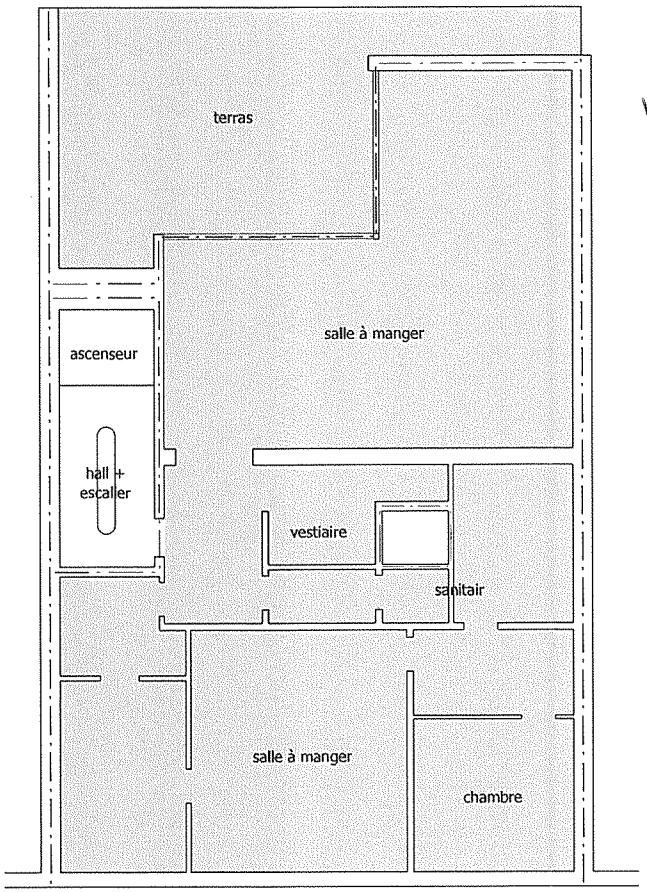
REZ DE CHAUSSEE



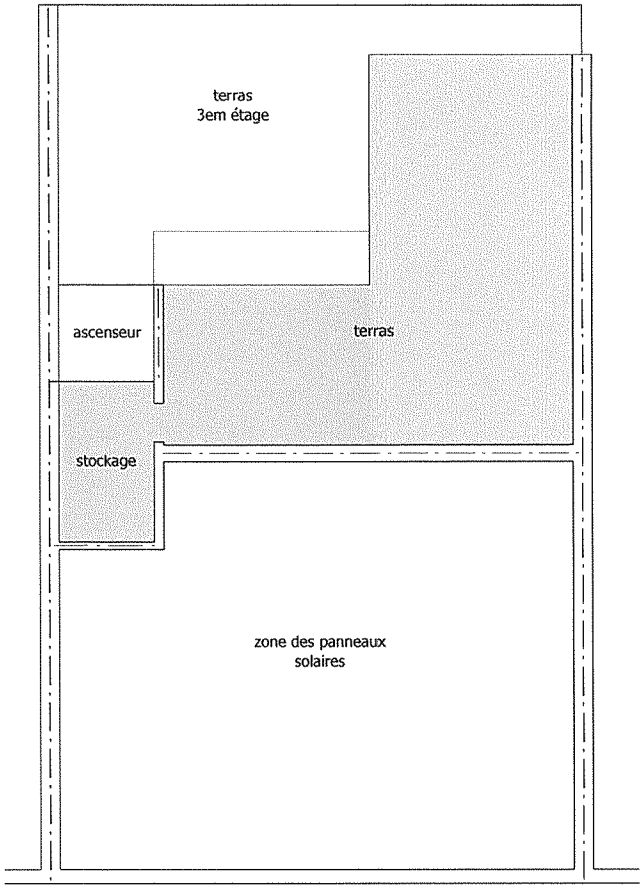
PREMIERE ETAGE



DEUXIEME ETAGE



TROISIEME ETAGE



PLAN TOITURE

Pour l'acte avec n° de répertoire 74062, passé le 8 septembre 2016

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré 35 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 21 septembre 2016
Réference 5 Volume 0 Folio 0 Case 16687.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

ANNEXE
Enregistré 5 rôles, 0 renvois,
au Bureau de l'Enregistrement Actes Authentiques Bruxelles 5 le 21 septembre 2016
Réference 6 Volume 0 Folio 100 Case 5358.
Droits perçus: cent euros (€ 100,00).
Le receveur

FORMALITÉS HYPOTHÉCAIRES

Transcription à la Conservation des hypothèques Bruxelles V le 20 septembre 2016
Réf. 51-T-20/09/2016-11044.
Montant: sept cent vingt et un euros soixante-deux cents (€ 721,62)
Le conservateur des hypothèques