

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA RESIDENCE « PLEIN SUD »**

Adopté par AGO du 21 février 2019

### CHAPITRE I Dispositions générales

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur (article 577-14 du Code civil).

Les articles 577-2, 577-3 et 577-4 du code civil ont été modifiés par la loi du 18 juin 2017 et ces prérogatives sont impératives et on ne peut donc y déroger de quelle que manière que ce soit.

Suivant l'article. 577-3 code civil modifié par la loi du 18 juin 2017 il est maintenant stipulé au § 2 qu'il y a lieu d'établir un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé arrêté à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'Assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'Assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c) ;
2. Le mode de nomination d'un Syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que des obligations conséquentes à la fin de sa mission ;
3. La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'Assemblée générale ordinaire de l'association des Copropriétaires ;

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'Assemblée générale à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Les modifications devront figurer à leur date dans les procès-verbaux des Assemblées.

Seront réputées non écrites toutes clauses qui limitent le droit du Copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix

Seront réputées non écrites, toutes clauses qui confient à un ou plusieurs arbitres juridictionnels de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la loi. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif ;

L'article 577-5 prévoit notamment en son §2 que les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

## CHAPITRE II – Organes de l'Association des Propriétaires

### SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

#### ARTICLE 1 – Dénomination – Siège – Domicile

L'association des Copropriétaires est dénommée « Association des Copropriétaires de la Résidence Plein Sud ». Cette dénomination doit être suivie du siège de l'immeuble.

L'association a son siège avenue de la Pairelle à Namur.

Tous les documents émanant de l'association des Copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association. (BCE 0873.924.369)

Tout le courrier de l'association des Copropriétaires devra être adressé au Syndic.

#### ARTICLE 2 – Personnalité juridique

L'association des Copropriétaires de la résidence dispose de la personnalité juridique, conformément aux dispositions légales dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

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

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

Tous les Copropriétaires sont membres de l'association. Ils disposent chacun d'un nombre de voix correspondant à leurs quotes-parts dans les parties communes.

#### ARTICLE 3 – Patrimoine de l'association des Copropriétaires

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

En conséquence, l'association des Copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent aux Copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des Copropriétaires peut dès lors être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels qu'antennes, tableaux, objets décorant des parties communes (liste non exhaustive).

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

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

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

L'association des Copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent : l'association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

#### ARTICLE 4 – Objet

L'association des Copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration du complexe immobilier.

#### ARTICLE 5 – Solidarité divise des Copropriétaires

L'article 577-2, § 7 du Code civil précise que chacun des Copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

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

Sans préjudice de l'art 577-9 §5, l'exécution des décisions condamnant l'association des Copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas

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

#### SECTION II – L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée générale, composée de tous les Copropriétaires est l'organe de l'association des Copropriétaires qui dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

L'Assemblée générale choisit un Syndic, parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux. Celui-ci sera chargé de la gestion de l'immeuble.

#### ARTICLE 6– L'Assemblée générale – Pouvoirs et Composition

L'Assemblée générale des Copropriétaires possède 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 statuts au Syndic ainsi qu'à chaque Copropriétaire.

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

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

L'Assemblée générale se compose de tous les Copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes. Si le Syndic n'est pas Copropriétaire, il assistera néanmoins aux Assemblées générales, avec voix consultative et non délibérative.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire 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 (Art. 577-6, § 1<sup>er</sup>).

#### ARTICLE 7 – Les Assemblées générales

Il existe deux sortes d'Assemblées générales :

- L'Assemblée ordinaire (statutaire)
- L'assemblée extraordinaire

##### *L'Assemblée générale annuelle*

Conformément à l'article 577-6, §2 du Code Civil, le Syndic tient une Assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

L'Assemblée générale annuelle devra se tenir un jour à fixer durant la période de **la 2<sup>ème</sup> quinzaine du mois de mars** à l'endroit indiqué dans les convocations et plus précisément dans l'agglomération de la situation de l'immeuble, à défaut, au siège de l'association des Copropriétaires.

##### *L'Assemblée extraordinaire*

En dehors de la réunion annuelle obligatoire, une Assemblée extraordinaire peut être convoquée par le Syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1<sup>er</sup>, le Syndic tient une Assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs Copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

Le Syndic doit être mis en demeure par le Copropriétaire qui souhaite convoquer une Assemblée générale, et indiquer au Syndic les raisons de cette convocation extraordinaire



Cette requête est adressée au Syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux Copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le Syndic ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée générale (Voir article 577-6, §2 du Code civil).

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

#### ARTICLE 8 – L'Assemblée générale : procurations

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées générales.

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

La procuration désigne nommément le mandataire, mais personne ne pourra représenter un Copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat stipulant expressément la date de l'Assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandats n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (voir article 577-6, §7, alinéa 5).

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

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

#### ARTICLE 9 – Les convocations

Conformément à l'article 577-6, §3, la convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura

lieu l'Assemblée ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le Syndic doit convoquer l'Assemblée générale ordinaire au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur.

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

Les intéressés doivent notifier au Syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du Syndic à la date de l'envoi (voir article 577-10, §1er/1 du Code civil).

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du Syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 577-6, §3, alinéa 3 et 577-10, §1/1, al.2).

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont communiquées quinze jours francs au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée générale, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier (art. 577-6, § 3, alinéa 4). Les frais administratifs afférents à la convocation de l'Assemblée générale seront à charge de l'association des Copropriétaires quel que soit le mode de transmission choisi par le propriétaire.

#### ARTICLE 10 – L'ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui prend l'initiative de convoquer l'Assemblée. Donc, soit le Syndic, soit un ou plusieurs Copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes (art. 577-6, §2, alinéa 2). Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour, sauf accord pris à l'unanimité de tous les Copropriétaires.

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés « divers » à moins qu'il ne s'agisse que de choses informatives de très minime importance.

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 d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'Assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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 (art. 577-6, §4).

## ARTICLE 11 – Double quorum

L'Assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires ont été dûment convoqués.

Conformément à l'article 577-6, §4, l'Assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée générale, plus de la moitié des Copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

Suivant l'article 577-7 §4 lorsque la loi exige l'unanimité de tous les Copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'Assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs Copropriétaires, une nouvelle Assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les Copropriétaires présents ou représentés.

## ARTICLE 12 – La présidence – Le bureau

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

S'il y a un conseil de copropriété, la présidence de l'assemblée est assurée d'office par le président de ce conseil ou, en cas d'empêchement, par l'assesseur le plus âgé.

Le président sera désigné annuellement parmi les membres du conseil de copropriété par l'Assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix

En absence de conseil de copropriété, l'Assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président assisté d'un ou deux assesseurs.

Le Syndic remplit d'office le rôle de secrétaire, sauf s'il n'en n'émet pas le souhait.

## ARTICLE 13– Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'Assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main « Certifié conforme » et signe.

## ARTICLE 14 – Délibération – Droit de vote –

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant aux millièmes qu'il possède dans

les parties communes.

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

Une personne n'égalise donc pas une voix.

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

Le Syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Conformément à l'article 577-6, § 8 du Code civil, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### ARTICLE 15 Règles de majorité

Les quorums de délibération prévus par la loi ne peuvent être modifiés, ils s'imposent impérativement.

##### *1° Majorité absolue*

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 (art. 577-6, §8).

##### *2° Majorités spéciales*

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

§ 1<sup>er</sup> L'Assemblée générale décide :

1° - à la majorité des deux tiers des voix

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

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, §4

c) abrogé

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire,

sauf les actes visés à l'article 577-8, §4,4°.

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des Copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les Copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les Copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires de l'immeuble sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1<sup>er</sup> alinéa 2 ;

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité des quatre cinquièmes telle que reprise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de

cette modification peut être décidée par l'Assemblée générale à la même majorité.

Lorsque 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 de la copropriété.

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

#### ARTICLE 16 – Délibération écrite

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 (art. 577-6, §11 du Code civil).

#### ARTICLE 17 – Considérations pratiques

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.

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

#### ARTICLE 18 – Procès-verbaux – Registre des décisions

Les délibérations de l'Assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits et compilés sur un registre spécial. Le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Le Syndic consigne les décisions dans le registre prévu et dans les 30 jours suivant l'Assemblée générale, les transmet dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du droit de vote à l'Assemblée générale, et aux autres Syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le Syndic par écrit.

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

Tout Copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée générale pour sa conservation et en présence du Syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Le registre des procès-verbaux fait seul foi en cas de désaccord.

Il est sous la garde du Syndic.

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'immeuble 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 (article 577-11/2 du Code civil).

### SECTION III– LE SYNDIC

#### ARTICLE 19 – Nomination, durée du mandat et pouvoirs du Syndic

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le Syndic est nommé par la 1<sup>er</sup> Assemblée générale parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout Copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la 1<sup>ère</sup> Assemblée générale.

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

Si le Syndic est un professionnel, il devra obligatoirement être inscrit à l'Institut Professionnel des agents immobiliers (IPI).

Le double quorum acquis, les candidatures sont soumises au vote. L'élection a lieu à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

#### ARTICLE 20 – Nomination du Syndic – Publicité

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

Ce contrat comprend notamment sa rémunération et la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'Assemblée générale.

Le mandat du Syndic ou du Syndic provisoire est rémunéré.

Cette rémunération constitue une charge commune générale.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de la mission du Syndic, 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 noms, 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 social. Le numéro d'entreprise doit figurer sur l'extrait si le Syndic – ou la société – est inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE).



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

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

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

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même code. La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1<sup>er</sup> alinéa 3 doit alors être adressée au domicile du Syndic.

#### ARTICLE 21 - Attributions légales du Syndic

Le Syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé (voir art. 577-8, §4)

(1<sup>er</sup> et 2<sup>o</sup> abrogés...)

3<sup>o</sup> d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée générale ;

4<sup>o</sup> d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5<sup>o</sup> d'administrer les fonds de l'association des Copropriétaires, conformément à l'article 577-5, § 3 ;

6<sup>o</sup> de représenter l'association des Copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. La correspondance recommandée doit, à peine de nullité, être adressée au siège social du Syndic

7<sup>o</sup> de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;

8<sup>o</sup> 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.

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

10<sup>o</sup> 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 ;

11<sup>o</sup> 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 ;

12<sup>o</sup> de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1<sup>er</sup> 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

14° de soumettre à l'Assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

15° de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée générale pour toute convention entre l'association des Copropriétaires et le Syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des Copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le Syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des Copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

16° 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 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres Copropriétaires ;

17° de tenir les comptes de l'association des Copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des Copropriétaires.

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Le cas échéant, le Syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir.

## ARTICLE 22 – Missions usuelles du Syndic

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 – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparations 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.

#### ARTICLE 23 – Les comptes de gestion

Les comptes de gestion du Syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire. Ce compte annuel du Syndic à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en Assemblée générale.

Le Syndic devra communiquer au moins un mois avant la réunion de l'Assemblée générale tous les comptes avec les pièces justificatives au commissaire aux comptes afin de lui permettre de dresser un rapport en faisant des propositions qu'il devra soumettre à l'Assemblée générale.

A cet effet, 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 au commissaire aux comptes et au Syndic les erreurs qu'ils auraient constatées dans les comptes.

Le Syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ;

#### ARTICLE 24 – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'Assemblée générale plénière peut en tout temps révoquer le Syndic (art. 577-8, §6).

Elle peut également lui adjoindre un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois seul le Juge peut révoquer le Syndic désigné par Jugement

Le Juge peut également, à la requête d'un Copropriétaire ou d'un tiers, désigner un Syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, lorsqu'il n'existe pas de Syndic ou en cas d'empêchement ou de carence du Syndic en place. Dans cette dernière hypothèse, le Syndic devra être appelé à la cause.

L'Assemblée générale des Copropriétaires peut également chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un Syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'Assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du Syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du Syndic provisoire.

Au sein d'une même association de Copropriétaires, un Syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété, ni commissaire aux comptes.

## ARTICLE 25 – Responsabilité du Syndic

Le Syndic est seul responsable de sa gestion (art. 577-8, §5) et sa mise en cause pourra émaner soit de l'association ou soit d'un tiers.

Vis-à-vis de l'association, cette responsabilité devra être examinée et appliquée, notamment au regard des règles propres du mandat.

Vis-à-vis des tiers, sa responsabilité sera plus d'ordre extra-contractuel.

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

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.

Il a la charge en outre d'assurer la gestion des fonds de l'association, de veiller au bon entretien général de tous les communs.

## ARTICLE 26 – Syndic : Démission – Fin de sa mission

Sous réserve de ce qui a été convenu dans le contrat de Syndic, 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 au conseil de copropriété, ou à défaut transmis au président de la dernière Assemblée générale.

## Section IV Le conseil de copropriété – art. 577-8/1

### ARTICLE 27 – Création

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété doit être constitué par la première Assemblée générale à la majorité absolue. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'Assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions sans préjudice de l'article 577-8/2

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'Assemblée peut introduire une action en justice contre l'association des Copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs Copropriétaires ou, aux frais de l'association des Copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

§ 2. Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'Assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1<sup>er</sup>.

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

§ 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le Syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou

intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'Assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du Syndic, de l'Assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'Assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'Assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux Copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

#### ARTICLE 28 – Délibération

Le conseil de copropriété délibérera valablement, si trois de ses membres sont présents. Les décisions du conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. Le Syndic peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative seulement. Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'association des Copropriétaires. Lors de chaque Assemblée générale, le conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

#### ARTICLE 29 – Mission

Le conseil de copropriété, est chargé de veiller à la bonne exécution des missions du Syndic, sans préjudice de la mission conférée au commissaire aux comptes (article 577-8/2 du Code civil).

Cette mission se caractérise par le suivi de la bonne gestion du Syndic, et notamment de veiller à la bonne réalisation des travaux décidés par l'Assemblée générale, soit décidés par le Syndic en cas d'urgence et de grande nécessité.

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

Dans le cadre de cette mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le Syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée générale prises à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du Syndic et de l'Assemblée générale.

Une mission ou une délégation de l'Assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

#### Section V Le commissaire aux comptes – art. 577-8/2

#### ARTICLE 30 Nomination et Mission

L'Assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, Copropriétaires ou non qui contrôlent les comptes de l'association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Le commissaire aura pour mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou à une pièce comptable régulière. Il vérifiera les soldes des comptes du bilan approuvé. Le solde arriéré de Copropriétaires défaillants, le solde des comptes fournisseurs.

Le Syndic devra communiquer au commissaire aux comptes semestriellement et au plus tard un

mois avant la réunion de l'Assemblée générale tous les documents comptables de l'année écoulée. Le mandat du commissaire sera de vérifier les comptes avec les pièces justificatives et il devra faire rapport à l'Assemblée de sa mission en formulant s'il échet des propositions.

Le commissaire aux comptes signalera aux membres du bureau les erreurs qu'il pourrait constater dans les comptes. Le commissaire aux comptes sera nommé par l'Assemblée générale à la majorité absolue.

Pour les copropriétés de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages, il devra s'assurer de l'existence d'une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des Copropriétaires ;

Le commissaire aux comptes, avec l'accord express du Syndic, peut l'aider dans sa mission de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes, de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipement communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles et veillera notamment à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

A cet effet, le commissaire devra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le Syndic de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant les comptes de la copropriété.

Il proposera aux Copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'Assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

### CHAPITRE III – Assurances et reconstruction

#### GENERALITES

##### ARTICLE 31 – Principes

L'assurance tant des choses privées, à l'exclusion des meubles (assurance à souscrire par l'occupant), que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les Copropriétaires, par les soins du Syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité ou l'eau, le recours éventuels des tiers et de la perte des loyers, le tout aux associés d'assurances et pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale.

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

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

##### ARTICLE 32 – Exemple

Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices. Il en est de même pour l'usager dans la

mesure où il supporte tout ou partie de la prime.

### ARTICLE 33 – Surprime

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

### ARTICLE 34 – Encaissement des indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police d'assurance seront encaissées par le Syndic, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions qui seraient déterminées par l'Assemblée générale, le tout sous réserve des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

### ARTICLE 35. Assurances personnelles

Chaque copropriétaire ou occupant peut en outre, en bon père de famille, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la copropriété.

### ARTICLE 36. Responsabilité civile

Le syndic souscrira une assurance R.C. couvrant la responsabilité civile des copropriétaires, des locataires ou occupants à un titre quelconque couvrant les dommages :

- occasionnés par le bâtiment, que la victime soit un copropriétaire, un occupant du complexe immobilier ou un tiers ;
- occasionnés par le personnel, dans les limites de sa fonction, occupé dans le complexe immobilier pour compte commun des copropriétaires.

### ARTICLE 37. Assurance contre les accidents du travail

Le syndic souscrira pour compte des copropriétaires une police d'assurance couvrant les accidents du travail et ce, conformément à la législation en vigueur, couvrant tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte commun de tous les copropriétaires.

### ARTICLE 38. Assurances contre les accidents

Des assurances seront contractées pour couvrir les copropriétaires dans le cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver à toute personne chargée de l'entretien de l'immeuble ou en cas d'accident pouvant provenir de l'état du bâtiment, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse, les copropriétaires, les membres de leur famille y compris le conjoint, les ascendants et descendants, leurs domestiques préposés et salariés.

Une assurance en responsabilité civile sera également prise contre les accidents éventuels pouvant se produire en l'immeuble et ses dépendances ou sur les trottoirs et survenir à des occupants de l'immeuble ou à des tiers.



En outre, une assurance sera contractée pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Le montant et les conditions de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale. Les primes seront payées par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans les parties communes.

ARTICLE 39. Dispositions communes concernant toute forme de paiement d'une franchise dans le cadre des contrats d'assurance

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune.

L'association des copropriétaires pourra, le cas échéant, en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s), lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, par exemple par défaut d'entretien ou manque de vigilance.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexée, pourra être réclaté.

Toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires, sauf s'il est établi que le dommage résulte d'un acte volontaire ou d'une faute grave du copropriétaire concerné.

Est notamment considéré comme acte volontaire ou faute grave : l'absence de chauffage en hiver, laisser déborder la baignoire ou un lavabo, le défaut d'entretien des installations, laisser une friteuse branchée,...

ARTICLE 40 – Destruction partielle ou totalement

Un sinistre peut être total ou partiel.

L'Assemblée décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle (article 577-7, §1er, 2° c) :

L'Assemblée décide à l'unanimité de tous les Copropriétaires sur toute décision de l'Assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble (article 577-7, §3).

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera les indemnités à la remise en état des lieux sinistrés.

Si le sinistre est tel que l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Syndic à charge de tous les Copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui d'entre-eux qui pourrait tirer profit de la reconstruction, jusqu'à concurrence du profit réalisé.

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

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée générale des Copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des quatre cinquièmes

des voix des Copropriétaires présents ou représentés, en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par tous les Copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des propriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de la décision de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément.

Les intérêts au taux légal courent de plein droit une mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

L'excédent éventuel de l'indemnité par rapport aux frais de reconstruction restera acquis à la copropriété au titre de recette commune exceptionnelle.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le Syndic que pour autant que l'Assemblée générale des Copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Toutefois, au cas où l'Assemblée déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les Copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder aux autres Copropriétaires ou à celui ou ceux d'entre eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision ne prendra pas fin pour autant.

La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'Assemblée générale des Copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le Juge peut prononcer la dissolution de l'association des Copropriétaires à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif (art. 577-12 du Code civil).

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les Copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

#### ARTICLE 41 – Assurance complémentaire

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

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

Dans les deux cas, les Copropriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui

pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

## CHAPITRE IV MUTATION D'UN LOT

### ARTICLE 42 – Mutation d'un lot

#### A) Obligations du Notaire en vue d'une cession :

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

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

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

#### B) Obligations du Notaire en cas de cession :

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

1. le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée générale ou le Syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;
2. un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée générale des Copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date ;
3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'Assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date.
4. un état des dettes certaines dues par l'association des Copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le Syndic postérieurement à cette date.

Les documents exposés en point A sont demandés par le Notaire au Syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du propriétaire entrant

Le Notaire transmet ensuite les documents au propriétaire entrant.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le Copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'article 577-11, alinéas 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le Copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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 si le cessionnaire disposait d'une procédure pour y assister.

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vif du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le Syndic dans les 30 jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6 §1 la2.

Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 à 3 de l'article 577-11 sont à charge du Copropriétaire sortant.

### C) Obligation à la dette :

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le Copropriétaire sortant est créancier de l'association des Copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte est établi par le Syndic ;

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

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir sur les sommes dues les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaires et extrajudiciaires des charges, dû par le Copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission, des informations requises en vertu de l'article 577-11

Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie arrêt ou une cession de créances.

Si le Copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le Notaire instrumentant en avise le Syndic par envoi recommandé dans les 3 jours ouvrable qui suivent la passation de l'acte authentique.

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

## CHAPITRE V Des actions en justice-De la publicité et de l'opposabilité

### ARTICLE 43 – Des 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.

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

Elle est réputée avoir la qualité et 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.

#### A) Action diligentée par un Copropriétaire

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

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

Tout Copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Le recours est ouvert au Copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote.

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

Tout Copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée 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.

Lorsqu'il est envisagé d'exécuter certains travaux, mais que l'Assemblée générale n'arrive pas à une majorité suffisante ou que la majorité refuse le projet, chaque Copropriétaire peut demander au Juge de paix le droit de faire exécuter ces travaux.

Si le Copropriétaire peut prouver que ces travaux dans les parties communes sont urgents et nécessaires, il peut demander de les faire exécuter aux frais de la copropriété ;

Si ces travaux lui sont seulement utiles, et que l'Assemblée s'y oppose sans juste motif, il peut demander l'autorisation de les exécuter à ses frais.

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.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 3 et 4 de l'article 577-9, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Chaque Copropriétaire peut demander au Juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 1)

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, alinéa 1 a été organisée pour permettre à tout Copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au Juge de paix de rectifier cette répartition.

Chaque Copropriétaire peut demander au Juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9 paragraphe 6 alinéa 2).

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

En cas d'action intentée par un Copropriétaire, l'article 577-9, § 8 du code civil précise, par dérogation à l'article 577-2, § 7 du code civil, que 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.

Si la prétention est déclarée non fondée, le Copropriétaire participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des Copropriétaires.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du code civil, 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.

## B) Action diligentée par une tierce personne

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, qui doit être notifiée en vertu de l'article 577-10, §4 du code civil.

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

#### ARTICLE 44 – Opposabilité – Information (art. 577-10 du Code civil)

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété

Chaque membre de l'Assemblée générale des Copropriétaires informe sans délai le Syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

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

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des Copropriétaires, à l'initiative du Syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le Syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonctions des modifications décidées par l'Assemblées générales

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

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

Les décisions de l'Assemblées générales sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des Copropriétaires. Ce registre peut être consultés sur place et sans frais par tout intéressé.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'Assemblées générales peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'Assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques.

En ce qui concerne les dispositions et les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du Syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable vis-à-vis de l'association des Copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a



reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale, peut cependant demander au Juge d'annuler ou réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée générale adoptée après la naissance du droit,

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

## CHAPITRE VI Travaux, réparations et entretien

### Article 45. Généralités

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

### Article 46. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

### Article 47. Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

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

### Article 48. Autres réparations ou travaux

Ces travaux et réparations ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

### Article 49. Servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent, moyennant préavis d'au moins 48 heures, donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de prendre les mesures d'intérêt commun.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnités, aux architectes et entrepreneurs en vue des réparations et travaux nécessaires aux choses communes et aux parties privées appartenant à d'autres propriétaires.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leurs locaux privatifs à un mandataire habitant la région de Fosses-la-Ville, dont le nom et l'adresse doivent être portés à la connaissance du syndic ou, à défaut, d'un copropriétaire, de

telle manière que l'on puisse avoir accès aux locaux privatifs en cas de nécessité.

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

## CHAPITRE VII : De la vie en communauté

### Article 50. Ascenseur

L'usage de l'ascenseur est interdit au mineur de moins de 12 ans accompagné d'un adulte.

Le poids maximum ou le nombre de personnes maximum ne pourront en aucun cas être dépassés

Est défendu le transport d'objet volumineux ou susceptible d'endommager la cabine.

En aucun cas les portes de l'ascenseur ne peuvent restées bloquées et les ascenseurs doivent être dégagés au plus vite.

L'usage de l'ascenseur est défendu en cas d'incendie.

Toute panne et toute irrégularité de fonctionnement de l'ascenseur doivent être communiquées au Syndic.

La société chargée d'assurer l'entretien et la maintenance de l'ascenseur devra être la même pour l'ensemble du complexe immobilier.

### Article 51. Nettoyage

Le Syndic est compétent avec l'approbation du conseil de copropriété s'il existe, pour engager ou congédier toute personne conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien des parties communes

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, trottoir, accès, cage d'escalier, passage commun...).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le Syndic prendra toute initiative pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, locaux techniques.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit à l'extérieur (mégots de cigarettes, nourritures pour oiseaux,...),

### Article 52. Poubelles

-Aucun déchet ménager ou autre ou sacs poubelles ne peuvent être entreposés dans les couloirs, paliers ou autre partie communautaire. Ils ne peuvent pas d'avantage être entreposés sur les balcons.

Les déchets doivent être triés suivant les instructions de l'administration communale et enfermés dans les sacs adéquats, lesquels peuvent être stockés dans locaux prévus à cet effet.

- Les occupants sont tenus de sortir à l'extérieur de

l'immeuble les sacs et papiers carton au plus tôt à 19h, la veille des ramassages collectifs.

- Les bouteilles, bocaux et flacons en verre sont à déposer par les occupants directement dans les bulles à verre de la Ville (ou via les parcs à conteneurs de la Ville).

- Ne jeter pas de déchets ménagers et autres (graisse, huile de friture, serviette hygiénique, langes ..) dans les appareils sanitaires. Les contrevenants encourent les frais de débouchage voire le dédommagement de sinistres chez les autres résidents.

- Les encombrants sont à évacuer directement par les occupants (parcs à containers ou ressourcerie).

- En cas de non-observance de ces directives relatives au tri des déchets, après qu'un premier avertissement ait été notifié, un dédommagement de 150 € pourra être exigé du contrevenant ou de la collectivité, augmenté du montant dû pour l'évacuation individuelle des déchets.

- Il ne pourra en aucun cas être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

- Si des travaux de déblayages ou de nettoyage faisant suite à ces dits dépôts peuvent être imputés à un propriétaire, la copropriété a le droit de réclamer les frais supportés pour ce travail.

#### Article 53. Service des eaux

L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le Syndic.

#### Article 54. Aspect – Tranquillité

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée générale, et sous la direction du Syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'ensemble immobilier, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'ensemble immobilier sa tenue de bon soin et entretien.

Lors d'un changement de revêtement du sol, un isolant phonique de qualité supérieure doit être apposé.

Les Copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques. Il est ici également précisé que des placards ne pourront être apposés qu'aux endroits spécialement à ce destinés et désignés par le Syndic étant entendu qu'il est exclu d'apposer des affiches autocollantes dans les parties communes.

Les propriétaires pourront établir des **persiennes** ou **autres dispositifs intérieurs de protection**, qui devront être le modèle déposé chez le Syndic.

Les tentes solaires sont autorisées, à condition que celle-ci soit de couleur beige unie avec des bras blancs.

Le placement de protection contre le vent sur les balcons à condition que la protection soit en verre armé transparent et à hauteur du garde fou.

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.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'ensemble immobilier, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatif, pour autant que ces choses soient visibles en dehors des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale prise à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord de l'architecte auteur du projet, du vivant de ce dernier, et d'un architecte désigné par l'Assemblée générale des Copropriétaires ou en cas d'urgence par, le Syndic, par la suite.

Les Copropriétaires et les occupants de l'immeuble ne peuvent **encombrer** de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

**Bruits** : Ils doivent **atténuer les bruits** dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux...) doivent être effectués en semaine entre 08 et 18 heures, et le samedi le dimanche et jours fériés sont exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les locaux vide-ordures, ni dans les containers au sous-sol. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Afin d'éviter toute intrusion indésirable dans l'immeuble chacun veillera à la fermeture des portes extérieures en laissant agir librement les ferme-portes. Veuillez également vérifier l'identité de votre interlocuteur avant le déverrouillage de la porte d'entrée.

Chacun veillera à ne pas jeter de déchets ménagers ou autres dans les sanitaires. De plus les graisses (friteuses) ne peuvent être évacuées via les décharges égouts. Les contrevenants encourent les frais de débouchage voire le dédommagement de sinistres chez les autres résidents.

Il n'est pas autorisé d'utiliser l'eau communautaire à des fins privées. (lavage de voitures).

Il est interdit de fumer dans les communs y compris l'ascenseur.

Veuillez ne pas intervenir à l'installation électrique des communs et prévenir rapidement le Syndic en cas de panne.

Les propriétaires pourront établir les dispositifs intérieurs de protection par système d'alarme, à condition que celui-ci ne cause pas de nuisance aux autres occupants.

#### Article 55. Travaux de ménage :

Dans les parties privatives, chaque Copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à

incommoder ses voisins immédiats ou les autres Copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'ensemble immobilier.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'ensemble immobilier, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif; 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 56. Gaz :

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'ensemble immobilier, des tuyaux d'amenée du gaz en toutes matières sujettes à rupture sous la pression du gaz.

#### Article 57 Animaux :

Les occupants de l'ensemble immobilier sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'ensemble immobilier des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait 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 de 50€, déterminée par l'Assemblée générale, à titre de dommages-intérêts, par mois entamé, cela après une mise en demeure d'1 mois avec accusé de réception, le jour de la réception fixant le début du délai, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. La notification sera faite au propriétaire, et copie au locataire.

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.

#### Article 58. Emménagement et déménagement :

Les meubles de grande dimension devront impérativement être amenés dans les lots privatifs par les façades.

L'ascenseur, réservé principalement aux personnes, ne pourra en aucun cas être utilisé pour les déménagements.

La cage d'escalier servira au transport de personnes ET d'objets peu volumineux.

Les éventuelles dégradations seront portées en compte des contrevenants.

Le Syndic doit être prévenu du changement de résident au moins 8 jours avant l'entrée et/ou la sortie. Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du Syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité forfaitaire déterminé par l'Assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'ensemble immobilier, sera portée en compte au Copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports. Un montant sera facturé en privatif au propriétaire pour tout emménagement et déménagement.

#### Article 59. Téléphone :

Le téléphone pourra être installé dans les lots privatifs aux frais, risques et périls de leur propriétaire. La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et accès ne peuvent emprunter les façades de l'ensemble immobilier

#### Article 60 Radio-télédistribution- Antenne :

Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les Copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du Syndic.

Il est interdit de poser des antennes privées ou que ce soit. Les Copropriétaires ou occupants seront tenus de se raccorder exclusivement aux antennes collectives éventuelles.

#### Article 61 Chauffage et électricité des lots privatifs

Chaque Copropriétaire devra maintenir dans son appartement une température minimum de 15 degrés en tout temps, même dans le cas où l'appartement serait inoccupé.

En effet -, un appartement non chauffé ou peu chauffé entraîne de la part des appartement voisins une surconsommation de chauffage due aux déperditions anormales de calories (par les murs et par le sol) induites par le différentiel des températures des appartements mitoyens.

Les propriétaires veilleront à faire respecter cette mesure par leurs locataires éventuels.

L'entretien des chaudières au gaz devront suivre les normes européennes en vigueur et le Syndic pourra à tout moment demander la preuve d'attestation de cet entretien

L'installation électrique devra être aux normes et réceptionnée par un organisme agréé. Le Syndic pourra en demander la preuve.

#### Article 62. Abords communs de la copropriété.

Pour les travaux relatifs à leur état d'entretien et de parfaite conservation des abords, il appartiendra au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur.

Les frais à en résulter feront partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Tous feux, barbecues, dépôts sauvages sont exclus et sont passibles de pénalités s'ils ont lieu.

#### Article 63 Garages /Parkings :

L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre 22 heures et 07 heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un garage s'obligent expressément à 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.

La propriété et la jouissance des parkings sont réglés par le règlement de copropriété. Il faut respecter une vitesse modérée en voiture dans les allées de la copropriété, notamment en descendant et en montant de l'arrière du bâtiment.

Les personnes utilisant leur voiture pour accéder aux garages sont priées d'utiliser les "nids d'abeilles" pour ne pas retirer les graviers se trouvant autour. Les "nids d'abeilles" sont expressément là pour être utilisés.

Le syndic indique qu'il est interdit de se garer devant les garages de la résidence par souci de sécurité.

Il est interdit que les personnes étrangères à la résidence se garent derrière le bâtiment.

#### Article 64 Balcons :

Aucun matériel, linge à sécher, antenne ou parabole ne pourra être déposé sur les différentes terrasses.

En cas de pose de jardinière sur le sol du balcon, il doit être prévu des récupérateurs d'eau afin de ne pas endommager les balcons inférieurs. Il est également précisé l'interdiction de poser des jardinières sur les garde corps. Des regards ont été placés dans les terrasses afin que chacun nettoie la descente commune.

Le lavage à grande eau nécessitera de prévenir les résidents des étages inférieurs.

#### Article 65 Mode d'occupation

##### *a) Généralité*

Les Copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'ensemble immobilier, devront toujours habiter l'ensemble immobilier et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier 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'ensemble immobilier, et ce sous peine de sanctions définies par décisions de l'Assemblée générale.



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

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du Syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

*b) Transmission des obligations*

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'ensemble immobilier conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance. En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'Assemblée des Copropriétaires.

*c) Location*

1. Les biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. **Le propriétaire est seul responsable** de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail..
2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres Copropriétaires de l'ensemble immobilier et des voisins.
3. Le Syndic portera à la connaissance des locataires par affichage ou avis dans les communs les modifications au présent règlement.
4. En cas d'inobservation des présents statuts et règlements 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.
5. Le syndic ou s'il existe, le conseil de copropriété aura seul tous pouvoirs pour déterminer ce qui est bruit ou usage normal ou anormal, même en cas de procédure judiciaire entre copropriétaires.

Article 66. Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée des Copropriétaires notamment pour les commerces du rez de chaussée, de faire de la publicité sur l'ensemble immobilier.

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.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'Assemblée des Copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et

éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse où par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'ensemble immobilier, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le Syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'Assemblée des Copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'extérieur du bâtiment, chacun des Copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, éventuellement l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée.

Les affichages pour la vente et la location seront admis mais dans un principe de discrétion.

#### Article 67. Interdictions

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

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'ensemble immobilier par cette aggravation de risques.

### CHAPITRE VIII De la dissolution et de la liquidation (article 577-12 du code civil)

#### ARTICLE 68 Dissolution :

L'association des Copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association. L'Assemblée générale peut dissoudre l'association des Copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

L'association des Copropriétaires peut enfin être dissoute par décision du Juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

#### ARTICLE 69 Liquidation :

En cas de dissolution de l'association des Copropriétaires, celle-ci subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure à l'endroit indiqué dans les 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 (acte notarié).

Les articles 186 à 195 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 constaté par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques 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.