

RESIDENCE « THE SUNNY CORNER »

A 1090 JETTE, BOULEVARD DE SMET DE NAEYER, 454-456

**VERSION COORDONNEE DES STATUTS
LOI DU 02 JUIN 2010**

PREAMBULE

I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune de Jette – Première division :

Un immeuble à appartements multiples, comprenant deux blocs dénommés « BLOC A » et « BLOC B », l'ensemble dénommé « THE SUNNY CORNER », sis Boulevard de Smet de Naeyer, 454-456, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, section B partie des numéros 157K2 et 157F pour une superficie de 16 ares 72 centiares 52 décimilliares.

Paraissant actuellement cadastré section B numéro 157F3.

II. STATUTS

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire Fernand LEFERE, à Bruxelles, le 14 mai 1974.

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

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

1. un acte de base, lequel comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ;
2. un règlement général de copropriété.

Il est ici précisé que la présente adaptation a uniquement pour objet le règlement de copropriété de l'immeuble dont question ci-dessus.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

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

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

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

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2. Propriété privative et copropriété indivise

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

Article 3. Renonciation à l'accession

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

- 1) à l'appartement, bureau ou garage dont il se réserve la propriété entière et exclusive ;
- 2) aux quotités du même appartement, bureau ou garage, afférentes aux parties communes de l'immeuble.

Cette cession est faite pour chacun à titre onéreux moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 4. Parties privatives

Les parties privatives seront dénommées « appartement » dans le présent règlement.

Ce terme englobe les appartements, ou bureaux, proprement dits, les caves, les garages et de façon générale tous les locaux considérés comme privatifs et dont la nomenclature et la dénomination exactes seront reprises à l'acte de base, proprement dit.

Une description plus ample des différents appartements ou des caves, des garages et autres locaux figure à l'annexe II de l'acte de base « Description du bâtiment ».

Article 5. Etendue de la propriété privée

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

Article 6. Parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

Ces quotités seront acceptées par tous, comme définitives quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement. Elles ne pourront être modifiées que moyennant l'accord unanime des copropriétaires.

Article 7. Etendue de la copropriété commune

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

- Le terrain décrit à l'acte de base.
- Les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, balustrades, appuis de balcons et fenêtres, cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eaux, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, bureaux, garages et chambres de réserve, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements, bureaux, garages et locaux.
- Les entrées avec leur porte, les porches et halls d'entrée, les escaliers, les cages des escaliers, les descentes des caves, les paliers, couloirs et corridors des caves, les ascenseurs complets et leur machinerie, la loge et les locaux éventuels affectés au concierge, les locaux du chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans l'appartement affectés à l'usage particulier des appartements sont parties privées), le toit ou la terrasse surmontant l'immeuble avec les descentes, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi et l'usage.

Article 8. Quotités dans les parties communes

Les quotités dans les parties communes attribuées à chacune des parties privatives sont déterminées dans un tableau annexé à l'acte de base.

Les caves et réduits n'ont pas de quotités dans les parties communes, ce sont des locaux de dépendances rattachés à un autre élément privatif.

Article 9. Situation juridique des parties communes

La propriété indivise des choses communes résultant de la nature même de ces choses, leur partage ne pourra jamais être demandé.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

Article 10. Jouissance des parties privatives

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

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

2. Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article 11 ci-dessous.

3. Le ou les propriétaire(s) de locaux contigus à un même ou à des étage(s) différents, peuvent changer à leur gré la composition de leurs locaux privatifs à condition de répartir entre les parties privatives ainsi constituées la totalité des quotités dans les choses et les dépenses communes attribuées aux locaux privatifs.

Cette transformation pourra se faire sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble sans devoir recourir aux formalités prescrites à l'article 11 ci-dessous, pour autant bien entendu, qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et dans le respect des droits acquis par les tiers.

4. Les garages et emplacements pour voiture peuvent être vendus à des tiers.

Il est permis aux propriétaires d'appartements, d'échanger entre eux leurs caves, garages et locaux.

Le propriétaire d'un appartement peut même vendre le garage ou l'emplacement pour voiture à un autre propriétaire du même immeuble, de même que la cave et le local, rattachés à titre privatif à son appartement.

Les échanges ou ventes devront toujours être constatés par acte authentique soumis à la transcription.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières et notamment à l'avis des architectes et/ou du constructeur.

Article 11. Modifications aux parties communes

Pour l'ensemble des deux blocs les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble aussi longtemps qu'il sera en vie.

Les honoraires dus à ce dernier, de même que le coût des travaux seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux sauf décision contraire de l'assemblée autorisant et statuant sur la contribution à ces frais à la majorité absolue des voix.

Les honoraires de l'architecte de l'immeuble ne pourront dépasser ceux qui sont prévus par le barème de la « Société Générale d'Architecture de Belgique ».

Article 12. Modification au style et à l'harmonie de l'immeuble

Rien en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et avec l'accord de l'architecte auteur des plans, aussi longtemps qu'il sera en vie.

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

Les propriétaires pourront établir des volets et persiennes et autres dispositifs de protection. Ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale, dès le moment où ils seront visibles de l'extérieur.

Article 13. Radio - Téléphone - Télévision

Les propriétaires pourront établir des postes privés de radio ou de télévision.

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

Les fils, antennes... ne pourront jamais s'élever contre les façades sur rues ou sur jardins.

S'il était installé dans l'immeuble une antenne collective pour la radio et la télévision ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation du même genre mais qui sera de caractère privé. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

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

SECTION 1. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 14. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Cette association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE THE SUNNY CORNER ».

Elle a son siège à 1090 Jette, Boulevard de Smet de Naeyer, 454.

Elle porte le numéro d'entreprise 0850.222.420. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 15. Personnalité juridique – Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot 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 peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent 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 égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16. Dissolution – Liquidation

a) 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 le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 17. 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, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut 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, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

Article 18. Objet

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

Article 19. Solidarité divisée des copropriétaires

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

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

Article 20. Actions en justice

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

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

SECTION 2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 21. Pouvoirs

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

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 22. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Article 23. Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et 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.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

Article 24. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Article 25. Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

b) Délais et modes d'envoi

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

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

e) Consultation

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

f) Frais

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

Article 26. Ordre du jour

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

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

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

demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

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

Article 27. Constitution de l'assemblée

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

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

Article 28. Présidence – Bureau – Feuille de présence

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

Le président doit être un copropriétaire. 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.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire. Il y a incompatibilité entre la fonction de syndic et celle de président.

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

Article 29. Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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.

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions 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.

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°, du Code civil;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des 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;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble ;
- de dissoudre l'association des copropriétaires.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même

majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

d) Considérations pratiques

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

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

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.

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

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

e) Vote par écrit

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.

f) Procès-verbaux – Consultation

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

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

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

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

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

Article 30. Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

Par dérogation à l'article 577-2, §7, du Code civil :

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

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

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 31. Opposabilité – Information

Toutes décisions de l'assemblée générale 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.

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

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

2. en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE V. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIETE

SECTION 1. SYNDIC

Article 32. Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

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

Article 33. Révocation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Article 34. Publicité

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

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

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

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

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

Article 35. Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 36. Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;

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

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

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

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

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

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 entretien des communs et au bon fonctionnement des installations de chauffage central, d'ascenseurs et autres appareils communs.

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.

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 réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.

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.

L'architecte de l'immeuble est le bureau BRUNSWYCK & WATHELET à Ganshoren, avenue de Villegas, 31.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations...

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 37. Rémunération

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 38. Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

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

SECTION 2. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 39.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires, dont un président et deux assesseurs, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil a pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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

CHAPITRE VI. CRITERES MOTIVES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

Article 40

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du chauffage et de l'électricité pour le service du concierge et pour l'entretien des parties communes, le salaire du concierge ou du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien et les versements légaux relatifs à ce salaire, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel, mobilier et outillage commun, poubelles, chariot, ustensiles et fournitures nécessaires pour le nettoyage et le bon entretien de l'immeuble, en un mot, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les honoraires de l'architecte de l'immeuble s'il y a lieu, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

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

d) le remboursement des primes des assurances des choses communes, contractées dans l'intérêt de tous par le syndic, et de la responsabilité civile des copropriétaires ;

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

f) les indemnités dues par la copropriété ;

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

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

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans aucune exception autres que celle prévues ci-après pour l'ascenseur, et le chauffage central.

Sont considérées comme charges communes particulières : les dépenses relatives à l'ascenseur et au chauffage central, comme indiqué ci-dessous.

Article 41. Electricité – Eau

Il existe des compteurs particuliers, d'électricité et d'eau, pour chaque appartement. Pour les parties communes il y aura des compteurs généraux d'électricité et d'eau ainsi que pour les locaux affectés au logement du concierge. Il y aura également des compteurs d'électricité et eau pour la partie « garages » et « emplacements pour voiture ».

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

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau de la ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme dépenses communes.

L'ascenseur est au point de vue de l'électricité branché sur le compteur des communs, la consommation de ce compteur incombe aux copropriétaires dans les proportions établies au tableau de l'annexe IV de l'acte de base.

Article 42. Chauffage central

Les frais d'exploitation de celui-ci (consommation, réparations, d'entretien, courant électrique pour actionner les brûleurs, contrats d'entretien et d'assurances, salaire du chauffeur, ramonage des chaudières et des cheminées...) seront répartis de la même manière que les autres dépenses communes, c'est-à-dire au prorata du nombre de dix-millièmes attachés à chaque élément privatif.

Le remplacement des chaudières et des autres éléments du chauffage central ainsi que les grosses réparations, seront effectuées à frais communs, répartis en dix-millièmes comme la généralité des dépenses communes (à l'exception des radiateurs des appartements et leurs canalisations).

L'assemblée générale peut à tout moment, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, ajouter ou supprimer des compteurs spéciaux pour les services généraux d'eau, électricité, chauffage, ainsi que modifier la répartition des dépenses afférentes à ces services.

Le chauffage central fonctionnera du 1^{er} septembre au 31 mai suivant. Les directives de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés pourront modifier ces dates.

La participation aux frais du chauffage est obligatoire pour tous les propriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera de même pour le service d'eau chaude, celui-ci se faisant par boiler général.

Dans les locaux privatifs, les radiateurs sont des biens privatifs mais leur emplacement ne peut être changé sans l'approbation préalable du syndic.

La répartition des frais de ces services, se fera aux dix-millièmes, telle que fixée au tableau de l'annexe IV de l'acte de base.

Article 43. Eau chaude

Les dépenses relatives à l'alimentation en eau chaude seront réparties de la même manière que le chauffage central.

Les frais d'entretien, de renouvellement d'accessoires et autres seront répartis sur base des dix-millièmes indivis généraux.

Article 44. Ascenseurs

A la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, l'assemblée générale pourra modifier le tableau des quotités afférentes aux ascenseurs. Les frais afférents à leur usage seront supportés par les copropriétaires proportionnellement à ces quotités. Ces frais resteront à charge des seuls copropriétaires, même si les ascenseurs seraient employés par l'exécution des travaux, par les sociétés comparantes et leurs sous-traitants.

Article 45. Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires suivant les quotités établies au tableau de l'annexe IV de l'acte de base, et considérés comme charges communes.

Article 46. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

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

Article 47. Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

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

Article 48. Recettes

Dans le cas où des recettes, communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les parties communes.

Le syndic est chargé d'encaisser les recettes qui proviendront des choses communes.

Article 49. Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 50. Cession d'un lot

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

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire

professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

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

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

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

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

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

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

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention

et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister et si le cédant a informé par écrit, au moins huit jours à l'avance, le cessionnaire de l'agenda, lieu et date de l'assemblée générale.

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

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

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

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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

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

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

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

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

d) Arriérés de charges

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

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

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

Article 51. Fonds de roulement

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

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

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

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Article 52. Fonds de réserve

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

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

Article 53. Paiement des charges communes

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

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser de provision au syndic, ce dernier pourra bloquer les services du chauffage central et de la distribution d'eau chaude, desservant l'appartement du défaillant. Cette clause est essentielle et de vigueur.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central et de l'eau chaude, qui lui sont procurés, à l'aide de dispositifs fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende qui sera versée au fonds de réserve.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la copropriété, au taux légal en matière commerciale.

Article 54. Recouvrement des charges communes

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

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

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues, au nom de tous les copropriétaires. Le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction. Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord des copropriétaires, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux ;

b) si l'appartement ou bureau du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers, à concurrence du montant des sommes dues. Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Ce locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;

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

Article 55. Comptes annuels du syndic

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet. Le syndic devra communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires un extrait de ces comptes.

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

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

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

Commissaire aux comptes

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

CHAPITRE VII. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 56. 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 57. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 58. 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 59. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 60. Servitudes relatives aux travaux

Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements, bureaux, garages, locaux et caves pour permettre tous les contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ces accès et passage ne pourront être demandés du 1^{er} juillet au 15 septembre de l'année.

De tout temps, si les copropriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement au syndic de l'immeuble ou à une personne habitant l'agglomération bruxelloise dont le nom et l'adresse seront communiqués au syndic de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires ne pourront réclamer aucune indemnité du fait de réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent, que ces choses communes se trouvent à l'extérieur ou à l'intérieur des parties privatives

CHAPITRE VIII. ASSURANCES

Section 1. Immeuble

Article 61. Généralités

Les assurances tant des choses privées que des choses communes, seront contractées auprès d'une seule compagnie à désigner, pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, tant contre l'incendie que contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz, l'électricité et le mazout, et les dégâts provoqués par les eaux et les infiltrations, les accidents causés par la chute des avions, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout pour les risques et les sommes déterminées par l'assemblée des copropriétaires.

Les primes relatives à cette police seront payées par les copropriétaires, lesquels seront substitués au constructeur dans les effets de la police.

Les acquéreurs des appartements et bureaux, seront tenus de continuer pendant toute leur durée, les polices d'assurances souscrites par l'entrepreneur ou le premier syndic.

Les copropriétaires paieront leur quote-part dans les primes, lors de leur exigibilité en mains du syndic.

Celui-ci règlera les primes et conservera les quittances justificatives.

Le syndic fera toutes les diligences à cet effet, il acquittera comme charges communes, les primes relatives à toute police d'assurance quelconque intéressant l'immeuble.

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, signer valablement ces actes en lieu et place des copropriétaires.

Article 62. Police

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des pièces.

Article 63. Surprime

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

Article 64. Sinistres

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic et déposées en banque ou ailleurs, suivant instructions lui données par décision de l'assemblée des copropriétaires.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits légaux d'éventuels créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, l'intervention de ces créanciers devant toujours être nécessairement demandée en vue du règlement des indemnités de sinistre.

Article 65. Utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- A. Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité, par lui-même encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

B. Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'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 de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

Lorsque la reconstruction est décidée, les copropriétaires qui n'ont pas pris part au vote ou se sont opposés à la reconstruction seront dans l'obligation de céder dans le mois de la décision de cette assemblée, aux copropriétaires qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part, à laquelle ils ont droit dans l'indemnité du sinistre.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec la faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert, pour les départager.

En cas de désaccord sur le choix du troisième expert, ce dernier sera désigné par le Président du Tribunal de la façon ci-dessus indiquée.

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

Si au contraire, l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront éventuellement partagés entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans les choses communes.

En cas de destruction totale ou partielle, ayant une cause autre que l'incendie, les règles établies ci-avant seront applicables et même si aucune indemnité n'était recueillie, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale, pourrait décider la reconstruction de l'immeuble.

Article 66. Dérogations

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

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

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

Article 67. Mobiliers – Risques locatifs – Recours des voisins

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, à une compagnie agréée par l'assemblée générale et en accord avec ce qui a été prescrit à l'article 61 ci-avant, une assurance pour couvrir à suffisance tout son mobilier contre l'incendie, les dégâts des eaux et tous risques connexes.

Section 2. Accidents

Article 68. Assurances – Responsabilité

Des assurances seront contractées par les soins du syndic, pour couvrir les copropriétaires dans les cas où leur responsabilité pourrait être engagée et notamment dans les cas d'accident pouvant arriver au concierge et son conjoint, ou provenir de l'état du bâtiment ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Seront considérés comme tiers à l'égard de la masse des copropriétaires, ainsi que les membres de la famille de ces derniers, les ascendants et descendants, leurs domestiques, préposés et salariés.

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

En outre une assurance sera contractée par les soins du syndic pour couvrir la responsabilité des copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans les charges communes.

CHAPITRE IX. DIVERS

Article 69. Renvoi au Code civil

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 70. Langues

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

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

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

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition

Il est, en outre, 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, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 2. Modifications

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 le registre des procès-verbaux des assemblées.

Article 3. Opposabilité

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

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

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

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

Article 4. Règlement de tous différends

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

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

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

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

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

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

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

SECTION I. ENTRETIEN

Article 5.

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

Article 6.

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

Article 7.

Les usagers de feux ouverts devront faire ramoner les cheminées dépendant des beaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an. Ils devront en justifier au syndic.

Article 8.

Le curage et l'entretien des décharges de plomberie sera fait périodiquement et tous les deux ans au moins. L'usage des détergents à mousse non contrôlée est formellement interdit.

Article 9.

Les copropriétaires et autres occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, ni garde-mangers, linges, ni autres objets.

Il est strictement interdit de pendre du linge, des torchons, des loques, des vêtements ou sous-vêtements sur les diverses terrasses se trouvant en façade principale. Il est également interdit d'y déposer des balais, des escabeaux, des seaux et tous autres ustensiles de ménage, quels qu'ils soient.

Cette interdiction aura un caractère intangible et elle ne pourra être modifiée, même en cas d'accord de l'universalité des copropriétaires présents ou futurs.

L'assemblée générale sera consultée et son accord obtenu, chaque fois qu'un occupant de l'immeuble décidera d'apporter à l'aspect extérieur du bâtiment tant principal que postérieur, un changement quelconque (volets, tentes parasoleil, fixes écriteaux, plaques signalétiques).

SECTION II. ORDRE INTERIEUR

Article 10.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leur cave personnelle. Tout combustible ne pourra être monté qu'aux heures à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 11.

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

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, jouets d'enfants et autres véhicules qui doivent être placés dans le local réservé à ces objets s'il en existe.

Article 12.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures...

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués, les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article 13.

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants, sont autorisés à posséder à titre de tolérance, des chiens, des chats et des oiseaux.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était source de trouble ou nuisance dans l'immeuble par bruit, odeurs ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés de retirer la tolérance pour l'animal cause de ce trouble ou de cette nuisance.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre une somme déterminée par l'assemblée générale, par jour de retard, après signification recommandée de la décision de l'assemblée et le montant de cette pénalisation serait versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

Article 14.

L'assemblée générale peut à tout moment, et sur n'importe quelle matière, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, établir un règlement d'ordre intérieur pour tous les occupants de l'immeuble.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des appareils à gaz et de détenir toutes autres matières inflammables ou explosives.

Les copropriétaires ne pourront avoir accès dans les locaux des compteurs, chaufferie, sans être accompagnés par le syndic.

Ces locaux seront tenus constamment fermés à clé.

SECTION III. MORALITE – TRANQUILLITE

Article 15.

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

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

Les serviteurs ne pourront recevoir aucune visite dans leurs chambres.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, radio et appareils de télévision est autorisé. Mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel qu'en soit le moment.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces interférences ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent en rien la bonne réception radiophonique et de télévision.

La cour commune faisant partie du complexe immobilier ne peut servir qu'au passage des véhicules garés ou à garer dans les garages donnant sur ladite cour et au passage des occupants des divers immeubles dont question à l'acte de base. Il est expressément stipulé qu'elle ne peut donc être utilisée notamment comme plaine de jeux.

Aucun moteur ne peut être installé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, le chauffage central, les appareils de nettoyage par le vide, les appareils ménagers, les ventilateurs et autres appareils communs de l'immeuble et ceux nécessaires à l'exercice d'une profession autorisée dans les conditions arrêtées ci-après. De toute façon, ces moteurs seront dotés d'un dispositif antiparasites efficace. Toutefois si lesdits moteurs ne répondent pas aux dispositions du présent article, ils devront être enlevés à la première demande notifiée du syndic. Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation ou de bureaux.

Toutefois, les pièces de débarras supplémentaires pourront être louées ou sous-louées, mais uniquement à un ayant-droit ou locataire de l'immeuble.

Ces mêmes pièces ne pourront être vendues qu'à un autre copropriétaire.

SECTION IV. BAUX

Article 16.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble et de l'entretenir en bon père de famille et bourgeoisie, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés à la demande du syndic. Un locataire ne pourra sous-louer une partie de son appartement ou bureau.

SECTION V. USAGE ET JOUISSANCE DES LOCAUX DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU GARAGES

Article 17.

Les garages peuvent être vendus et loués à des tiers n'habitant pas l'immeuble.

Article 18.

Les garages ne peuvent recevoir d'autre destination que celle de garage à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfant. Ils ne peuvent en conséquence servir d'atelier de réparation, de buanderie... Toutefois les garages pourront servir de remise, cave ou réserve, pour autant que les locaux n'abritent pas de matières réputées dangereuses ou inflammables ou des marchandises périssables, insalubres ou incommodes.

Article 19.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le carburant se trouvant dans le réservoir normal de la voiture.

Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment, sous prétexte de mise au point ou autre, ni de laisser répandre de la fumée ou de l'huile.

Article 20.

Il peut être procédé à l'intérieur des garages au nettoyage des voitures, à l'exception du graphitage, du graissage et tout entretien mécanique de voitures.

Le nettoyage des voitures à grande eau ou à la lance y est également interdit.

Article 21.

Les moteurs des véhicules ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans le garage fermé.

Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne.

Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Article 22.

Les conducteurs de voiture ne peuvent faire fonctionner leurs appareils avertisseurs. Les rentrées et départs des automobiles la nuit et le matin, doivent se faire de telle manière que la tranquillité de l'immeuble ne soit pas troublée.

Article 23.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

Article 24.

S'il est fait appel aux services d'un concierge, l'assemblée générale prendra toutes dispositions relativement à son engagement, sa rémunération, ses fonctions et congédiements. Le syndic recevra toute délégation de l'assemblée générale. Le concierge et son conjoint ne peuvent exercer dans les locaux communs de l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION VI. ASCENSEUR

Article 25.

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION VII. DESTINATION DES LOCAUX

Article 26.

Les locaux sont destinés en principe à l'usage d'habitation résidentielle ou bureaux. L'exercice d'une profession y est autorisé pour autant que l'exercice de cette profession ne soit pas insalubre, ni incommode, et qu'elle ne trouble en rien la jouissance des autres occupants. Toutefois l'exercice de la profession médicale ne sera l'objet d'aucune entrave.

Article 27.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, ni sur les portes extérieures, ni dans les escaliers, halls d'entrée, vestibules et passages. Est seule autorisée l'apposition aux fenêtres de placards annonçant la vente ou la location des appartements de l'immeuble.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou du bureau une plaque, de modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement ou du bureau.

Sur les murs en façade, à côté des portes d'entrée et dans les halls d'entrée, il sera permis d'apposer des plaques de modèles conformes à ce qui sera décidé par l'assemblée. Ces plaques pourront indiquer le nom et la profession de l'occupant, l'étage qu'il occupe, le numéro de l'appartement et les jours et heures de visites, s'il s'agit d'une profession dont l'exercice est autorisé dans les conditions ci-avant arrêtées. Un tableau de format réduit pourra rappeler les mêmes indications dans les ascenseurs. Le format en sera uniforme et décidé par l'assemblée générale.

Chacun des appartements et bureaux disposera d'une **boîte aux lettres**. Sur cette boîte aux lettres pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, admis par l'assemblée générale.

Article 28.

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

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Il est de même formellement interdit de jeter dans le vide-ordures, des matières inflammables ou en décomposition, des bouteilles et tous objets pouvant en boucher le passage.

Il est interdit aux occupants de jeter quoi que ce soit dans les jardins, cours, balcons et terrasses.

L'accès des toitures est strictement interdit hors la présence du syndic.

SECTION VIII. SERVICE DE NETTOYAGE

Article 29

Il sera fait appel par le syndic aux services d'un concierge qui sera engagé par lui aux conditions déterminées par l'assemblée générale.

Article 30

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les lieux communs et accès de l'immeuble, des trottoirs, cours jardins et parkings ;
- 2) évacuer les ordures ménagères ;
- 3) recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ;
- 4) fermer la porte d'entrée à partir de 22h00 et l'ouvrir sur demande après cette heure ;
- 5) laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer ;
- 6) surveiller les entrées et venues dans l'immeuble ;
- 7) en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le concierge sera logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune ; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide.

A son défaut, le congédiement sera effectué et réalisé par le président de l'assemblée.

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

Article 31

Le concierge n'aura d'ordre à recevoir que du syndic, ceci sans préjudice à la déférence dont il doit faire preuve vis-à-vis de tous les occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs.

Article 32

Tout autre système de nettoyage pourra être décidé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

POUR TEXTE COORDONNE,

Pour la SA REGIMO, Syndic,
Madame Odile GENEVOIS.



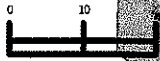
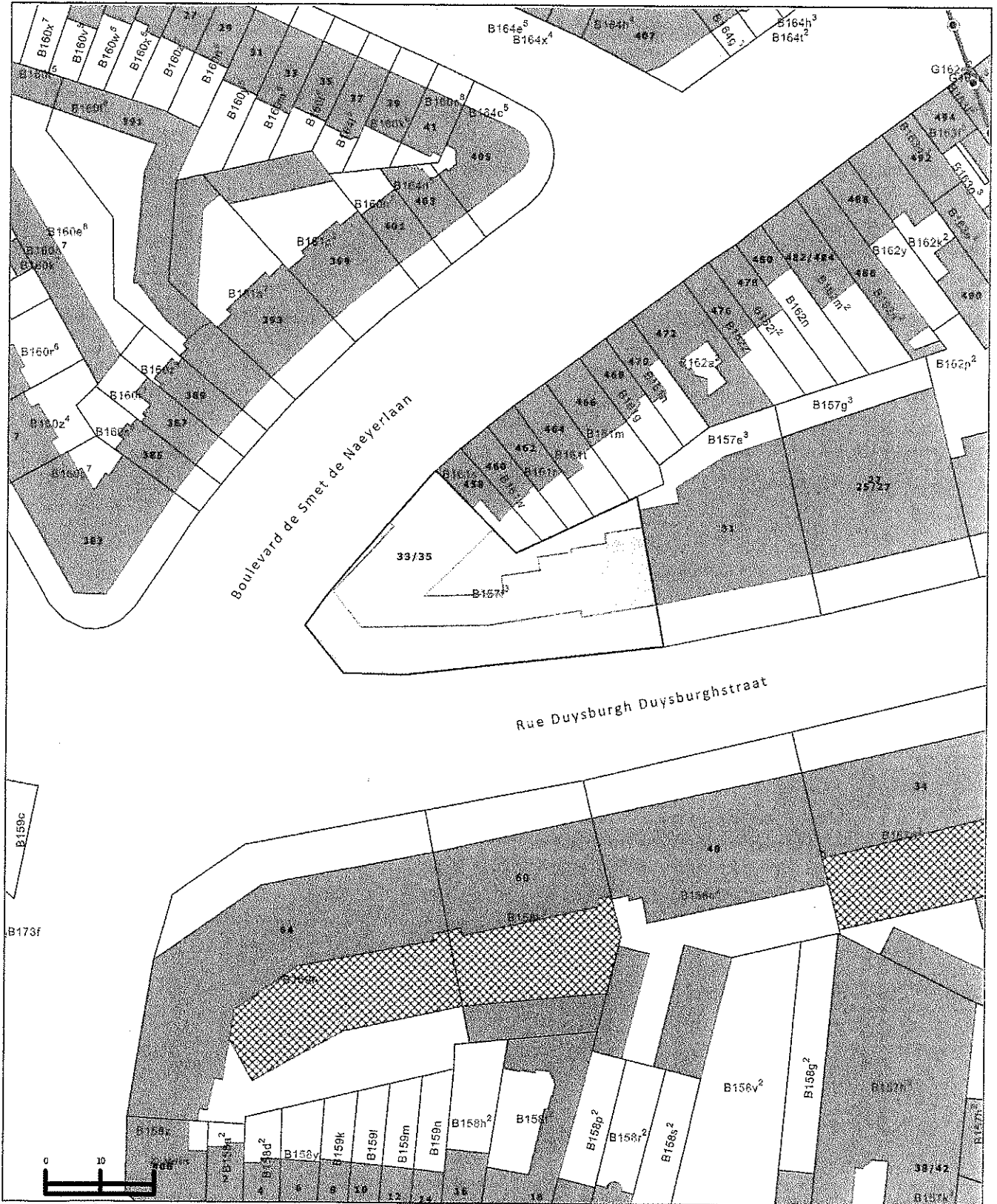
Résidence SUNNY CORNER

Centré sur: JETTE 1 AFD / JETTE 1 DIV

Administration générale de la Documentation patrimoniale

Situation Dernière situation fiscale. (01.01.2015)

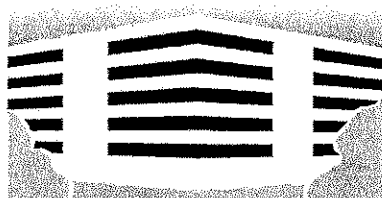
Echelle: 1/1000



© 02/09/2016 Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.



REGIMO



*Aux Copropriétaires de la Résidence
SUNNY CORNER
Bld de Smet de Naeyer, 454/456
Rue Buysburgh, 33/35
1090 BRUXELLES*

Dossier traité par Chantal van Treel
Ligne directe : 02/737.90.54
E-mail : chantal.vantreel@regimo.com

Bruxelles, le 5 septembre 2016

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP SUNNY CORNER
Mise en conformité des statuts

Par la présente, nous vous transmettons copie des statuts mis en conformité avec la loi sur la copropriété.

Il vous suffit de joindre cet exemplaire à vos statuts officiels.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations

Pour l'ACP Sunny Corner,
S.A. REGIMO syndic
Chantal van Treel
Gestionnaire

