

# RESIDENCE ALPHONSE HOTTAT 34

Rue Alphonse Hottat 34  
1050 Bruxelles (Ixelles)  
0504.999.222

*Statuts coordonnés en vertu de la loi du 2 juin 2010  
modifiée par la loi du 15 mai 2012*

Y&E Invest BVBA  
Ooststraat 46 bus 301  
8630 Veurne  
RPR Oostende  
BTW BE837.611.133  
[www.aanpassen-basisakte.be](http://www.aanpassen-basisakte.be)

# Règlement général de copropriété

Relatif à l'immeuble situé Rue Alphonse Hottat, 34 à Ixelles – Bruxelles.

---

## CHAPITRE I.

### EXPOSE GENERAL

Article premier.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2 – 577-14 du Code Civil (inséré comme article 577bis par la loi du 8 juillet 1924), suivant la loi du 30 juin 1994, modifiée par les lois du 2 juin 2010 et du 15 mai 2012, les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'accord moyennant la majorité requise des voix des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Art. 2.- Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Art. 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

Art. 3bis.- En outre, il est arrêté un règlement additionnel pour le service des garages.

## CHAPITRE II.

### STATUT DE L'IMMEUBLE

#### Section I.- Copropriété indivise et propriété privative

Art. 4.- L'immeuble comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les acquéreurs, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées « appartements », ce terme comprenant les logements, les magasins ou les bureaux.

Art. 5.- Les parties communes sont divisées en cent parts, attribués aux propriétaires des appartements dans la proportion des valeurs respectives de ceux-ci. La quotité des parties communes attribuée ainsi à chaque appartement en forme l'accessoire. Son importance est fixée dans le tableau ci-après, art. 6.

Art. 6. :

L'appartement du	rez-de-chaussée	droit	correspondra à	-	100
«	premier étage	«	«	7,67	100
«	deuxième étage	«	«	7,67	100
«	troisième étage	«	«	7,54	100
«	quatrième étage	«	«	7,54	100
«	cinquième étage	«	«	7,41	100
«	sixième étage	«	«	7,28	100
L'appartement du	rez-de-chaussée	gauche	correspondra à	9,78	100
«	premier étage	«	«	7,69	100
«	deuxième étage	«	«	7,67	100
«	troisième étage	«	«	7,58	100
«	quatrième étage	«	«	7,54	100
«	cinquième étage	«	«	7,37	100
«	sixième étage	«	«	7,28	100

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des appartements, notamment à la suite de transformations et modifications qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation des centièmes de propriété telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité, des copropriétaires.

Art. 7.- Seront choses communes, pour autant qu'elles existent dans l'immeuble :

1° Le sol des bâtiments, de la cour, des courettes et des jardins, les fondations, les trottoirs, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les mitoyennetés des murs de clôture, les coffres, gaines et têtes de cheminée, les ornements des façades (mais non les garde-corps des balcons et balconnets, les abat-jour ou jalousies et les persiennes ou volets en (fer) : la toiture (à l'exception, toutefois, des parties vitrées des tabatières, lucarnes, dont l'entretien restera à la charge de chaque propriétaire), les paratonnerres ; les descentes, les escaliers, couloirs et dégagements des caves, la cave du calorifère, le calorifère lui-même, les buanderies et leurs douches, la cave à charbon du calorifère, la cave des compteurs de l'eau, du gaz et de l'électricité, les couloirs, dégagements et water-closets de l'étage des domestiques, les tuyaux de chute et l'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; l'entrée, le vestibule, les escaliers, leurs cages et paliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur lui-même, les compteurs généraux et les colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que les conduits servant au chauffage central (à l'exception, toutefois, des parties de ces canalisations et appareils se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier des appartements ou locaux), et, enfin, plus généralement, tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoire aux parties ci-dessus décrites et toutes les parties tenues pour communes par les usages non contraires au présent contrat.

2° Les cours et courettes indiquées sur l'un des plans ci-annexés ; les emplacements devant servir de garage pour bicyclettes et voitures d'enfant, les parties réservées au concierge, comprenant la loge, dans la partie teinte en gris sur l'un des plans, la cave et les refuges marqués « concierge ».

Art. 8.- Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour la quotité attribuée à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement greve de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Art. 9.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment : le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements ou logements, les fenêtres sur rues et sur cours avec leurs volets ou persiennes et leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement avec compteurs ; les installations sanitaires des water-closets, l'évier, les placards, armoires, penderies, les parties vitrées des portes, fenêtres, chambres, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'étage supérieur, et, en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements.

Les caves à charbon et à provisions, ainsi que les chambres de mansarde, attribuées à chacun, sont propriétés privées.

Art. 10.- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement 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.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, chambres du dernier étage et caves comprises, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents ou inconvénients qui en seraient, la conséquence pour les parties communes ou les appartements des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur appartement, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Art. 11.- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité requis des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Art. 12.- Rien de 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 l'unanimité des votants.

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

Art. 13.- Les propriétaires pourront établir des marquises, des tentes mobiles à rouleau ou des tentes marseillaises. Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus de deux mètres de saillie ni empiéter sur l'étage supérieur. Elles devront être disposées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les propriétaires des autres appartements.

Art. 13bis.- Ils pourront de même établir des postes privés de T.S.F., dans les limites fixées par l'art. 10 ci-dessus. Dans la cas où l'installation entrainerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'art. 11 seront observées.

Art. 14.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, statuant à la majorité requise des voix, à pratiquer, dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les portions de maisons dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être accordée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Art. 15.- Les emplacements pour garages ne pourront pas recevoir d'autre destination que celles de garages.

## **Section II.- Service et administration de l'immeuble**

Art. 16.- Il est établi dans l'immeuble un concierge.

Art. 17.- Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et, notamment, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de centièmes en fait les fonctions ; en cas d'égalité de centièmes la fonction est dévolue au plus âgé.

Art. 18.- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Art. 19.- Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

*(ancien) Art. 20.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu désignés par le gérant ou celui qui en fait les fonctions. Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour la convocation, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.*

*En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins 25 p.c. de l'immeuble. En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée serait valablement convoquée par un des copropriétaires.*

**(nouveau) Art. 20.- L'assemblée générale annuelle se tient la seconde quinzaine du mois de mars à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.**

**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.

*(ancien) Art. 21.- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée (avec avis de réception) ou remise par le concierge contre état émargé par les copropriétaires. Les délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les assemblées à réunir sur deuxième convocation.*

(nouveau) Art. 21.-

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.

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

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

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.

Art. 22.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, 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 au article 577-6 § 3. 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.

*(ancien) Art. 23.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de leurs centièmes.*

*Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de*

*copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.*

*A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire, ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble du droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.*

*Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.*

(nouveau) Art. 23.- Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

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

Nul ne peut 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.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 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 un expert.

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.

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

Art. 24.- L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la majorité des voix, son président, son vice-président et deux assesseurs, qui peuvent être réélus.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui procède à ces désignations au propriétaire du plus grand nombre de centièmes et, en cas d'égalité, au plus âgé.

Art. 25.- Le bureau est composé du président ou du vice-président, assisté des deux assesseurs désignés par l'assemblée, et, à défaut, des deux propriétaires du grand nombre de centièmes.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors de l'assemblée.

Art. 26.- Il est tenu une feuille de présence, qui est certifiée par le président, les assesseurs et le secrétaire.

*(ancien) Art. 27.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.*

*Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix ; celles intéressant l'harmonie des façades et accès ne nécessiteront l'unanimité des voix.*

**(nouveau) Art. 27.-**

**1° Majorité absolue.**

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

**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) 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.

S'il est créé, le conseil de copropriété pourra prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces et documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3° 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.

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

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

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

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

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

**Art. 28.-** Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de centièmes dans la copropriété.

*(ancien) Art. 29.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des centièmes de l'immeuble. Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement, quels que soient le nombre de copropriétaires présents et le nombre de centièmes représentés, sauf pour la cas où l'unanimité est requis.*

(nouveau) Art. 29.- 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.

Art. 30.- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

(nouveau) Art. 30bis.- L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

*(ancien) Art. 31.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire. Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.*

(nouveau) Art. 31.- 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 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.

(nouveau) Art. 31bis.- **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, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

#### **b) 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 ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

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

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

#### **c) 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.

### **Section III.- Répartition des charges et des recettes communes**

#### **A.- Entretien et réparation**

Art. 32.- Chacun des copropriétaires contribue personnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article 6 aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Art. 33.- Cependant, l'entretien et les réparations de l'ascenseur et de l'escalier se répartiront suivant la proportion suivante :

L'appartement du	rez-de-chaussée	droit	correspondra à	-	%
«	premier étage	«	«	5	%
«	deuxième étage	«	«	7	%
«	troisième étage	«	«	8	%
«	quatrième étage	«	«	9	%
«	cinquième étage	«	«	9,5	%
«	sixième étage	«	«	9,5	%
L'appartement du	rez-de-chaussée	gauche	correspondra à	4	%
«	premier étage	«	«	5	%
«	deuxième étage	«	«	7	%
«	troisième étage	«	«	8	%
«	quatrième étage	«	«	9	%
«	cinquième étage	«	«	9,5	%
«	sixième étage	«	«	9,5	%

Art. 34.- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

Art. 35.- a) Réparations urgentes.- Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauterie extérieure, gouttières, etc., le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire effectuer sans en demander l'autorisation.

Art. 36.- b) Réparations indispensables mais non urgentes.- Ces réparations seront décidées ~~par le conseil de gérance, s'il en existe un, et, à son défaut,~~ par l'assemblée générale ~~convoquée à cet effet,~~ statuant à la majorité requise des voix.

Art. 37.- c) Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque. Ces travaux et réparations devront être demandés ~~par des copropriétaires possédant ensemble au moins 25 p.e. de l'immeuble,~~ et seront soumis à une assemblée générale ~~convoquée extraordinairement.~~

~~Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.~~

~~Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité représentant les trois quarts des voix, si cette majorité s'engage à supporter entièrement la dépense.~~

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité requise des voix.

Art. 38.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, par leurs magasins ou par leur caves, pour toutes réparations ou nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> octobre.

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

#### B.- Impôts

Art. 39.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts répartis entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de leurs centièmes dans les parties communes de l'immeuble (article 6).

#### C.- Responsabilité civile et autres charges

Art. 40.- 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 copropriété, pour autant, évidemment, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Art. 41.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

#### D.- Recettes

Art. 42.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part déterminée à l'article 6.

#### E.- Cession d'un lot (nouveau)

(nouveau) Art. 42bis.-

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

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

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

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

##### b) Obligations du notaire

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

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

#### c) Obligation à la dette

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° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### d) Décomptes

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

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées 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.

#### e) 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, 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 mobilière notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

### **Section IV.- Assurance et reconstruction**

#### **A.- Immeubles**

Art. 43.- L'assurance, tant des choses privées – à l'exclusion des meubles – que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel de tiers et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Art. 44.- Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Art. 45.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Art. 46.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Art. 47.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée par la remise en état des lieux sinistrés, si l'assemblée générale le décide à la majorité requise des voix.

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 leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, ~~à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois-quarts de la totalité des voix, représentées ou non.~~ si l'assemblée générale le décide à la majorité requise des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquies des 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 l'assemblée qui aura déterminé ce supplément : les intérêts aux taux légal courent de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par des 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 faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts respectives (art. 6).

Art. 48.- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels ;

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre 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 propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

## B.- Accidents

Art. 49.- Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées dans la proportion de la quote-part de chacun dans les frais d'entretien de l'ascenseur (article 33).

Art. 50.- Une assurance sera également contractée pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir au concierge, à ses aides et, en général, à tout personnel employée dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leur part de centièmes dans l'immeuble (art. 6).

Art. 50bis.- Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour un premier terme de dix années. Les copropriétaires donnent dès à présent mandat à la S.B.I. de les réaliser à la même compagnie pour chacune des assurances et pour l'ensemble du groupe au prix le plus bas de la concurrence et d'en payer les primes.

### CHAPITRE III

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Art. 51.- Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité requis des voix.

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

#### Section I.- Entretien

Art. 52.- Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que le groupe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Art. 53.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et, en tout cas, au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

#### Section II. Aspect

Art. 54.- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges ou autres objets, à l'exclusion, toutefois, des

enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements. Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

### **Section III.- Ordre intérieur**

Art. 55.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves ou sur les terrasses.

Le bois et le charbon devront être montés avant dix heures du matin, s'il n'existe pas de monte-charge dans l'immeuble.

Art. 56.- Les parties communes, notamment le vestibule d'entrée, les cours communes, les escaliers et couloirs, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais être rien accroché ni déposé.

Les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourront, dans les cours et courettes, rien déposer pouvant répandre de l'odeur.

Le battage des tapis n'est autorisé que dans la cour commune à l'endroit le plus éloigné des bâtiments et jusqu'à dix heures du matin.

Art. 57.- 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, etc.

Art. 58.- Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage dans la cour.

Art. 59.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux domestiques.

### **Section IV.- Moralité et tranquillité**

Art. 60.- Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants droit devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en bon père de famille ; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal ; ils sont tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Art. 61.- Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires de jouir des locaux bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à respecter, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Art. 62.- Les chambres du dernier étage ne pourront être louées ou vendues qu'aux personnes propriétaires d'appartements, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Art. 63.- Les copropriétaires et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

## **Section V.- Usage du chauffage central, de l'ascenseur**

Art. 64.- La participation aux dépenses résultant de l'utilisation du chauffage central et notamment de l'achat de charbon, est obligatoire pour les propriétaires, même pour ceux qui n'en font pas usage, sauf exception admise par l'assemblée générale statuant à la majorité requis des voix.

Art. 65.- L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée des propriétaires.

## **Section VI.- Destination des locaux**

Art. 66.- Il ne pourra être exercé dans l'immeuble aucun commerce d'une nature quelconque, sauf ce qui sera dit ci-après pour le rez-de-chaussée ; mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, ingénieurs (à l'exclusion toutefois des médecins spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses), agents d'assurances et autres bureaux privés de ce genre, à l'exclusion des bureaux de perception d'imposition.

Art. 67.- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire sur l'immeuble de la publicité, autre que celle autorisée par l'article 54, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cours et passages communs ; seule la plaque de chaque propriétaire sera autorisée.

Art. 68.- Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'usage commercial, mais il ne pourra y être établi :

Aucun atelier ou magasin de comestible, boucher, boulanger, artificier, forgeron, chaudronnier, magasins de charbon ou de chiffons, maréchal-ferrant, entrepôt de droguerie, atelier de poêlier-fumiste, serrurier et ferblantier ou autres métiers analogues. Aucun dépôt de gros fer, ni aucune imprimerie ou fabrique quelconque avec machine, ni aucun moteur à gaz, électrique ou à pétrole. Enfin, aucun des établissements classés par la loi parmi les établissements insalubres, incommodes ou dangereux de première et de deuxième classes.

## **Section VII.- Concierge**

Art. 69.- Un concierge sera choisi par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera engagé et payé au moins.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié par le syndic, moyennant préavis d'un mois ou tout au moins du délai minimum autorisé par la loi. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en prévenant le syndic dans les mêmes délais.

Art. 70.- Son service consistera notamment : 1 à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs de la maison, les escaliers, les cours, les rigoles, les water-closets des cours et du dernier étage, les poignées et ferrures des portes d'entrée, les vitrages des escaliers, 2 à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements ; 3 à monter le courrier et les menus paquets qui lui seront confiés, au moins trois fois par jour ; 4 à fermer la porte d'entrée à 10 heures du soir et à l'ouvrir sur demande après cette heure ; 5 à exercer au dernier étage une surveillance vigilante au sujet de la bonne tenue des mœurs ; 6 à faire visiter

les appartements, magasins, chambres et autres locaux ; 7 à surveiller et entretenir le calorifère et le téléphone installé dans la loge.

Il sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée, à laquelle les habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité en cas d'absence du concierge et d'urgence absolue.

Le concierge sera également détenteur des clefs des emplacements communs pouvant servir de remise de bicyclettes et de voitures d'enfant.

Art. 71.- Son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé dans les locaux prévus à cet effet au plan ci-annexé.

Il devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du syndic.

Son salaire sera compté parmi les charges communes incombant aux copropriétaires.

Art. 72.- Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale des copropriétaires le décide, et, à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

### Section VIII.- Gérance

*(ancien) Art. 73.- L'assemblée générale peut élire un conseil de gérance composé de copropriétaires et chargé de l'exécution de ses décisions.*

(nouveau) Art. 73.- L'assemblée générale des copropriétaires peut à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés décider de créer un conseil de copropriété. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est obligatoirement constitué par la première assemblée générale.

Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

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

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

*(ancien) Art. 74.- Il y aura un gérant chargé de la surveillance générale de l'immeuble, ainsi qu'il est dit au statut de celui-ci.*

*Ce gérant sera élu par l'assemblée générale, qui pourra choisir soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.*

*Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.*

(nouveau) Art. 74.- Il y aura un syndic chargé de la surveillance générale de l'immeuble. 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.

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

L'assemblée générale 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.

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.

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.

*(ancien) Art. 75.- Le gérant sera chargé de veiller au bon entretien des communs, de surveiller le concierge, de faire exécuter les travaux de réparations urgentes ou ordonnées par l'assemblée générale des copropriétaires et éventuellement par le conseil de gérance, de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.*

*(ancien) Art. 76.- Si l'assemblée générale n'y a pourvu, le gérant désignera un architecte attitré de l'immeuble.*

(nouveau) Art. 75.- Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

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

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

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

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le 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, 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<sup>o</sup>, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent 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 de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, 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 (cfr. Arrêté Royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires). La copropriété comportant de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;

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

(nouveau) Art. 76.- De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 77.- Le syndic veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du calorifère, qui pourra être allumé le 1<sup>er</sup> octobre et éteint le 1<sup>er</sup> mai.

*(ancien) Art. 78.- Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis de tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale, qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.*

*En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.*

(nouveau) Art. 78.- 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.

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.

Art. 79.- Le syndic présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager, qui lui remboursera sa part de dépense.

Une provision sera remise au syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses courantes dans des conditions qui seront arrêtées par l'assemblée générale.

Art. 80.- Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

## Section IX.- Charges communes

Art. 81.- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le « Statut de l'immeuble », les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part.

Telles sont les dépenses de consommation de charbon pour le chauffage central, s'il en existe, l'entretien et le fonctionnement du calorifère, des appareils de chauffage à eau chaude, à vide, à air comprimé, le chauffage, le gaz, l'électricité pour le logement du concierge, le salaire du concierge, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais de boîtes à ordures de la maison et les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de la maison, la consommation d'eau pour l'immeuble, l'entretien du jardin.

Art. 82.- Cependant, les dépenses relatives au fonctionnement de l'ascenseur et l'éclairage de l'escalier, pour lesquels il y aura des compteurs spéciaux, se répartiront suivant les proportions indiquées à l'article 33.

Art. 83.- Les frais de téléphone commun se répartiront entre les propriétaires branchés au tableau de l'immeuble. Chaque propriétaire est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général en supportant lui-même les frais correspondants.

Art. 84.- Les consommations individuelles de gaz, électricité, eau courante, eau chaude, sont payées par chaque propriétaire.

Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque appartement (logement, bureau ou magasin), pour la consommation de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices des fluides. Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.

Art. 85.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord moyennant la majorité requise des voix des propriétaires, *sauf ce qui est dit à l'article 64.*

## CHAPITRE IV.

### DISPOSITIONS GENERALES

~~(ancien) Art. 86. A titre transitoire, il est convenu entre parties que le gérant de l'immeuble et le président de l'assemblée générale seront pour un terme de CINQ ans les personnes désignées par la Société Belge Immobilière, soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux. Lorsque le gérant ou le président sera désigné en dehors des copropriétaires, il n'aura pas voix délibérative. Les émoluments de gérant désigné par la S.B.I seront fixés par celle-ci d'accord avec l'assemblée générale des copropriétaires. Cette dépense rentre dans les charges communes et sera supportée par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part. La Société Belge Immobilière pourra néanmoins mettre fin à ce régime à tout moment et par sa seule volonté, moyennant préavis de trois mois.~~

~~En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement intérieur seront soumises, pendant le premier terme de cinq ans, à l'arbitrage du président du conseil d'administration de la Société Belge Immobilière ou de la personne qu'il substituera à cet effet et ou, à son défaut, à un arbitre que désignera le président du tribunal de première instance de Bruxelles. La Société Belge Immobilière pourra néanmoins mettre fin à ce régime à tout moment et par sa seule volonté, moyennant préavis de trois mois.~~

(nouveau) Art. 86.- Abrogé.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé aux Minutes de M..., notaire. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun de copropriétaires des étages et appartements distincts au prix de ... l'exemplaire.

Le coût de ces exemplaires entrera en compte des recettes et des dépenses communes.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements. Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux a parfaite connaissance du règlement et qu'il s'y soumet entièrement ; en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé. Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble (loge du concierge).