

Statuts de la Copropriété de la « Résidence Trianon »

Ayant son siège avenue de Woluwe-Saint-Lambert, n° 71 à 1200 Bruxelles,
Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0822.894.154

| |
|--|
| <p>COORDINATION A LA DATE DU ET MODIFICATION DES STATUTS DE L'IMMEUBLE ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE</p> |
|--|

L'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, selon l'Acte de base de la copropriété et le Règlement d'Ordre Intérieur, reçus le 9 septembre 1970, par le Notaire DEBOUCHE à Feluy.

Les plans de l'immeuble ont été déposés au rang des minutes du Notaire DEBOUCHE, auxquels la présente coordination et modification se réfère expressément.

La propriété de cet immeuble est ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Le présent acte a pour objet de coordonner et d'adapter les statuts initiaux, afin de mettre leurs dispositions en concordance avec celles des lois du 2 juin 2010 et 15 mai 2012, et de coordonner et d'intégrer les dispositions modificatives prises par les Assemblées Générales ultérieures.

La coordination et la modification des statuts de l'immeuble et du règlement de copropriété, ainsi que les deux annexes, ont été approuvées aux majorités requises par l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue le

TITRE I. ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE

1. Description de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est sis avenue de Woluwe-Saint-Lambert, n° 71, à Woluwe-Saint-Lambert et est cadastré section D, numéro 140/V/6 pour une contenance de 23 ares 42 centiares.

Il est composé de constructions à front de rue (sous-sol, rez-de-chaussée, cinq étages outre un sixième étage en retrait) et, à l'arrière, d'un jardin d'agrément aménagé au-dessus des constructions du sous-sol prolongées vers cet arrière (mais au niveau du sous-sol seulement).

2. Mise sous le régime de la copropriété forcée

L'immeuble ci-après décrit a été placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, selon l'Acte de base de la copropriété et le Règlement de copropriété reçus le 9 septembre 1970 par le Notaire DEBOUCHE

L'immeuble a fait l'objet de la division juridique suivante :

- d'une part, en parties privatives appelées appartement, cave ou emplacement de parking, ou de manière générale « *lot privatif* » qui seront la propriété exclusive de chaque copropriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui sont la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles ont été divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000) indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables des parties privatives.

Cette répartition est acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autrement, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix des copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les lots privatifs forment des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitution de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. 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 compétentes exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et leur destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué au chapitre « Assurances ».

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.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

a) Servitudes

La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans annexés à l'acte de base initial, a créé des servitudes qui trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi:

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaire-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;
- et, de façon générale, de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

b) Accession

Le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

1. Généralités

- A. L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément suivant la loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base ou de vente, ou par décision des copropriétaires, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des copropriétaires à la propriété privative et l'usage exclusif.
- B. L'immeuble est une maison de services, conçu dans le but d'y voir instaurer un ensemble de services destinés à améliorer le confort de ses occupants. Ces services sont énumérés au Titre IV, sans que cette énumération soit limitative.

L'existence de ces services doit être considérée, dans le chef de chaque acquéreur, comme une condition essentielle de son acquisition sans laquelle il n'aurait pas contracté.

Il en résulte que tout acquéreur d'un appartement, par le simple fait de son acquisition, sera bénéficiaire des services et sera tenu au respect des obligations et charges découlant de la Convention de Services conclue entre l'Association des Copropriétaires et le Prestataire de Services, et ce tant vis-à-vis des autres acquéreurs que vis-à-vis du Prestataire de Services, sans renonciation possible.

L'existence de ces services implique que certains locaux communs, de l'immeuble y soient affectés, comme précisé ci-après.

L'Association des Copropriétaires souligne à cet égard qu'elle ne s'engage pas personnellement à assurer lesdits services, et que son rôle se limite à désigner le Prestataire de Services, au sein duquel elle aura une représentation selon les modalités définies ci-après. Le prestataire sera désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple. Le prestataire doit être une association qui préserve le caractère non-lucratif de l'organisation de la Résidence.

Un contrat de services sera établi entre l'Association des Copropriétaires et le Prestataire de Services. Ce contrat devra intégrer les différents points faisant l'objet de l'Annexe I, ladite annexe pouvant être modifiée par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Le bon fonctionnement de ces services et, partant, l'intérêt général des occupants de l'immeuble, implique nécessairement que le financement en soit assuré en permanence par tous les copropriétaires et/ou par les occupants. La répartition de cette charge sera précisée plus loin.

Il est d'un intérêt évident pour la collectivité que le coût de ces services soit maintenu à un niveau aussi bas que possible.

- C. Les parties communes appartiennent indivisément à tous les propriétaires de locaux privatifs et sont rattachées, à titre d'accessoires, aux divers copropriétaires à concurrence d'une fraction déterminée.

Les parties communes sont divisées en dix-millièmes attribués aux locaux privatifs dans les proportions des superficies ou valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Conformément à la loi, les parties communes ne sont pas sujettes à partage, elles ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés.

- D. Chaque propriété privative comporte les parties à l'usage exclusif d'un copropriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis (qui sont partie commune), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, les persiennes, la face intérieure des portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et cætera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif; soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple : conduites particulières d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et cætera

2. Description des parties privatives et communes.

La description est donnée face à l'immeuble et allant de la gauche vers la droite et de l'avant vers l'arrière pour les niveaux des sous-sol et rez-de-chaussée, mais, pour les étages d'appartements, allant de la gauche vers la droite pour l'arrière et de la droite vers la gauche pour l'avant, en respectant de la sorte l'ordre alphabétique des références attribuées aux biens.

a) Sous-sol

Parties communes (pour lesquelles une distinction sera établie entre les parties communes et les parties communes destinées aux services, cette distinction ne modifiant pas la nature même desdits locaux) :

a) à front de rue:

- local chaufferie
- local bricolage
- local réserve
- local compteurs
- local buanderie

b) dans le prolongement (vers l'arrière) de la réserve: un local «poubelles» avec accès par un sas latéral en communication également avec le local «compteurs » ; dans le prolongement de ce dernier, vers l'arrière, avec un dégagement desservant aussi les autres locaux énumérés, une cabine de douche et un wc ;

c) à front de rue encore, au-delà des garages privés : une cabine électrique à laquelle l'accès est fourni via l'aire de circulation des voitures;

d) dans le prolongement de la chaufferie, vers l'arrière, en partant du mitoyen gauche, la «réserve cuisine» (deux pièces) à laquelle accès est donné via le dégagement déjà cité, celui-ci desservant encore :

- un dégagement perpendiculaire menant à des caves privées,
- les volées d'escalier menant au rez-de-chaussée,
- la cage d'ascenseurs avec deux appareils,
- l'aire de circulation, au-delà d'une porte.

e) la descente, venant de la voie publique, permettant aux voitures d'accéder à l'aire de circulation (et, donc, aux garages et emplacements de parking privés) ;

f) l'aire de circulation elle-même;

g) à droite vers l'arrière: un dégagement menant aux caves privées.

Parties privées :

Dans l'énumération qui suit, les emplacements de parking sont délimités sur 2, 3 ou 4 côtés par des lignes au sol, les garages sont entourés de trois murs et fermés par une porte, et les semi-garages sont des garages sans porte.

- à front de rue, entre le local des compteurs et la cabine électrique : les garages 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7;

- dans l'angle formé par la série de caves (à gauche) et la cage d'escalier : l'emplacement de parcage n° 18, parallèle à la rue, et, accolés à celui-ci, perpendiculairement et à l'arrière, le garage 19 et l'emplacement 17, prolongés, au-delà d'une portion de surface de circulation, par une série de garages 16, semi-garage 15, emplacements de parking (14, 13, 12 et 11) et garage (10) ;
- entre ce dernier garage et le mitoyen de droite, donnant sur un couloir parallèle à celui-ci, les caves 41-42 / 43-44 / 45-46 / 47-48 / 49-50 / d'un côté et, en face, 60-59 / 58-57 / 56-55 / 54-53 / 52-51 ; l'accès au dégagement est donné via une surface commune, au-delà de laquelle, perpendiculaires au mitoyen de droite, sont prévus les emplacements de parking 9 et 8, encastrés entre la série de caves et (au-delà d'une surface commune) la cabine électrique (partie commune) ;
- vers la gauche, donnant sur le couloir perpendiculaire à la rue, (et de part et d'autre de ce couloir), le long de la «réserve », délimitées par celle-ci et, en face, par, en particulier, les emplacements de parcage 18 et 17, et garage 19, les caves 1-2 / 3-4 / 5-6 / 7-8 / 9-10 / 11-12 / 13-14 / 15-16 / 17-18 / 19-20 à gauche; leur faisant face, à droite, les caves 21-22 / 23-24 / 25-26 / 27-28 / 29-30 / 31-32 / 33-34 / 35-36 / 37-38 / 39-40. L'accès se fait par le dégagement menant entre autres à la cage d'escalier;
- accolés à la descente venant de la rue, à gauche, vers l'arrière, les emplacements pour voitures 20 et 21, semi-garages 22 et garage 23 et, leur faisant face, au-delà d'une petite aire commune, les emplacements 26 et 25 et le garage 24 ;
- l'emplacement 27 se trouve en retrait le long de l'emplacement 26 d'une part et de l'emplacement 28 d'autre part, auquel sont accolés les emplacements 29, 30, 31, 32, 33, 34, garages, semi-garages 36, garages 35 et 37 (à l'arrière de l'immeuble), les emplacements 38,39, 40, 41, 42, 43 et 44;
- le long de la paroi droite, après une aire commune réduite, parallèles au côté droit, les emplacements 45 et 46 et, ensuite et perpendiculaires, les emplacements 47 et 48, suivis, vers l'avant et accolés, des garages 49 et 50;
- adossés à la série de garages et emplacements 16 à 10, aux caves 49-50 et 51-52, en diagonale par rapport au mitoyen de droite, les emplacements 57, 56, 54 et 53, le semi-garage 55 et les garages 52 et 51.

b) Rez-de-chaussée

Parties communes (dont il sera précisé ailleurs qu'elles sont toutes destinées aux services, ou «mixtes» :

- au tiers environ de la surface bâtie, un dégagement s'élargissant ou se rétrécissant, et s'étendant, parallèlement à la voie publique, sur les deux tiers de la largeur du bâtiment ; il donne accès à divers locaux, à front de rue ou vers l'arrière :

- 1) à front de rue: un bloc de sanitaires avec, aussi, un petit local « matériel d'entretien »;
- 2) à front de rue : un local-réfectoire pour le personnel, un bureau destiné à la garde-malade. A ce dernier bureau sont accolées trois cabines téléphoniques, dont une ouvre vers ce bureau, et deux vers le dégagement ;
- 3) à front de rue : un petit local de réception, situé à côté du grand hall d'entrée précédé d'un porche et suivi du bureau administratif, lui-même suivi du salon de lecture- bibliothèque;
- 4) vers l'arrière : les cuisines avec accès, par un sas, au restaurant ;
- 5) vers l'arrière, le grand salon;
- 6) au milieu, accolées au restaurant (et donc légèrement vers l'arrière), avec issues sur le dégagement, respectivement une cage d'escalier, deux ascenseurs et une seconde cage d'escalier ;
- 7) vers l'arrière, au-delà du périmètre de constructions, le jardin, après une terrasse.

Parties privatives : néant.

c) Premier étage

Parties Communes :

Les deux cages d'escalier, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un wc.

Parties Privatives :

Côté jardin : les appartements

AB1: Sur le dégagement : hall, avec accès, vers le mitoyen gauche, à un sas menant à un WC et une salle de bains.

En façade arrière : une chambre le long du mitoyen gauche, salle à manger et salon donnant tous deux sur une large terrasse.

Au centre : vestiaire et cuisine.

C1 : Sur le dégagement: hall menant au living (en façade arrière).

En façade arrière : large terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

D1: Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.

En façade arrière : living, chambre, large terrasse.

E1: Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall, cuisine.

En façade arrière : living, large terrasse.

F1: Donnant sur le dégagement : hall avec accès,
- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains;
- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une large terrasse;
Au milieu du mitoyen droit : cuisine.
En façade arrière : chambre.

Côté rue : les appartements

G1: A front de rue : salon, salle à manger, chambre.
Donnant sur le dégagement : hall avec accès.
Vers le mitoyen droit: cuisine (accollée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H1: A front de rue : salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L1: A front de rue : chambre et salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M1: A front de rue : deux chambres puis le salon-salle à manger.
Vers le dégagement : accès par un hall (en « L » et menant à la salle à manger), avec, de part et d'autre, WC et vestiaire, outre la salle de bains.
Donnant sur le salon-salle à manger, une cuisine.

N1: A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O1: Le long du mitoyen gauche: chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).
A front de rue : salon-salle à manger.

d) Deuxième étage

Parties communes :

Les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un wc.

Parties privatives :

Côté jardin : les appartements

- A2: Le long du mitoyen gauche, cuisine suivie d'une chambre en façade arrière ; la cuisine est précédée d'une salle de bains accessible par un sas, de même qu'une toilette.
Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
- B2: Donnant sur le dégagement, hall, avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
- C2: Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).
En façade arrière : terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.
- D2: Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.
En façade arrière : living, chambre, terrasse.
- E2: Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall, cuisine.
En façade arrière : living et terrasse.
- F2: Donnant sur le dégagement : hall avec accès :
- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains,
- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
Au milieu du mitoyen droit : cuisine.
En façade arrière, chambre.

Côté rue : les appartements :

- G2: A front de rue : salon-salle à manger, chambre.
Donnant sur le dégagement : hall avec accès.
Vers le mitoyen de droite: cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.
- H2: A front de rue : salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.
- L2: A front de rue : chambre et salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.
- M2: A front de rue : salon-salle à manger, une chambre.
Vers le dégagement: accès par un hall avec vestiaire et WC, menant au salon-salle à manger; donnant sur l'angle arrière droit du salon, une cuisine ; donnant sur la chambre à coucher, Deuxième hall avec, de part et d'autre, la salle de bains et un local contenant des placards.
- N2: A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

02: Le long du mitoyen gauche: chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).
A front de rue : salon-salle à manger.

e) Troisième étage

Parties communes : les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un wc.

Parties privatives :

Côté jardin : les appartements

- A3: Le long du mitoyen gauche, cuisine suivie d'une chambre en façade arrière; la cuisine est précédée d'une salle de bains accessible par un sas, de même qu'une toilette.
Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger, donnant sur une terrasse.
- B3: Donnant sur le dégagement, hall, avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
- C3: Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).
En façade arrière: terrasse, chambre accolée au living; vers le centre, cuisine et salle de bains.
- D3: Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.
En façade arrière : chambre, living donnant sur une terrasse.
- E3: Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall, cuisine.
En façade arrière : living donnant sur une terrasse.
- F3: Donnant sur le dégagement: hall d'entrée avec accès
- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains,
- à l'arrière, un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
Au milieu du mitoyen droit : cuisine.
En façade arrière : chambre.

Côte rue : les appartements :

- G3: A front de rue : salon-salle à manger, chambre.
Donnant sur le dégagement : hall avec accès.
Vers le mitoyen de droite: cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

- H3: A front de rue : salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.
- L3: A front de rue : chambre et salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.
- M3: A front de rue : une chambre puis le salon-salle à manger.
Vers le dégagement: accès par un hall avec vestiaire et WC, menant au salon-salle à manger ;
donnant sur l'angle arrière droit du salon, une cuisine ; à gauche du salon, en façade, une
chambre à coucher; donnant sur la chambre à coucher, un deuxième hall donnant sur la salle de
bains et un local contenant des placards.
- N3: A front de rue: living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine
et salle de bains.
- O3: Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).
A front de rue : salon-salle à manger.

f) Quatrième étage

Parties communes :

Les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un WC.

Parties privatives :

Côté jardin : les appartements :

- A4: Le long du mitoyen gauche, cuisine suivie d'une chambre en façade arrière; la cuisine est précédée d'une salle de bains accessible par un sas, de même qu'une toilette.
Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger, donnant sur une terrasse.
- B4: Donnant sur le dégagement, hall, avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains ; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
- C4: Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).
En façade arrière : terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

DE4: Parallèlement au dégagement : lingerie, hall donnant sur un dégagement central, salle de bains et cuisine.

En façade arrière : une chambre, bureau et salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

F4: Donnant sur le dégagement : hall avec accès

- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains ;
- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

Au milieu du mitoyen droit : cuisine.

En façade arrière, chambre.

Côté rue, les appartements :

G4: A front de rue : salon-salle à manger, chambre.

Donnant sur le dégagement : hall avec accès.

Vers le mitoyen de droite: cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H4: A front de rue : salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L4: A front de rue : chambre et salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M4: A front de rue : deux chambres puis le salon-salle à manger.

Vers le dégagement : accès par un hall (en « L » et menant à la salle à manger) avec, de part et d'autre, WC et vestiaire, outre la salle de bains. Donnant sur le salon-salle à manger, une cuisine.

N4: A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O4: Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).

A front de rue : salon-salle à manger.

g) Cinquième étage

Parties communes :

les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette «chambre d'amis» comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un wc.

Parties privatives :

Côté jardin : les appartements :

- A5: Le long du mitoyen gauche, cuisine suivie d'une chambre en façade arrière ; la cuisine est précédée d'une salle de bains accessible par un sas, de même qu'une toilette.
Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger, donnant sur une terrasse.
- B5: Donnant sur le dégagement, hall avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
- C5: Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).
En façade arrière : chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.
- D5: Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.
En façade arrière : chambre, living donnant sur une terrasse.
- E5: Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall cuisine.
En façade arrière : living donnant sur un terrasse.
- F5: Donnant sur le dégagement : hall avec accès
- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains,
 - vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
- Au milieu du mitoyen droit : cuisine.
En façade arrière, chambre.

Côté rue, les appartements :

- G5: A front de rue : salon-salle à manger, chambre.
Donnant sur le dégagement : hall avec accès.
Vers le mitoyen de droite: cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.
- H5 : A front de rue : salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.
- L5: A front de rue : chambre et salon-salle à manger.
Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.
- M5: A front de rue : deux chambres puis le salon-salle à manger.
Vers le dégagement : accès par un hall (en « L » et menant à la salle à manger) avec, de part et d'autre, WC et vestiaire, outre la salle de bains.
Donnant sur le salon-salle à manger, une cuisine.
- N5: A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

05: Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).
A front de rue : salon-salle à manger.

h) Sixième étage

Cet étage est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs.

Parties communes : Au centre de l'étage : cage d'escalier de gauche, ici remplacée par un local «matériel de terrasse» ; les deux ascenseurs et un local technique (machinerie) avec accès par la terrasse arrière; cage d'escalier de droite; palier, coins de repos et de dégagement menant tant aux appartements qu'aux deux terrasses communes (accessibles), l'une à l'avant, l'autre à l'arrière; petit réduit avec point d'eau.

Parties privatives :

Côté jardin, les appartements :

P6: Vers l'avant : chambre, cuisine, hall.

Vers l'arrière: le long du mitoyen gauche, salle de bains et WC (précédé d'un sas).

A l'arrière: chambre et living donnant sur terrasse.

Q6: Vers l'avant: l'entrée avec, à gauche une cuisine et à droite une salle de bains.

A l'arrière: un living donnant sur une terrasse

RS6: Vers l'avant: cuisine, hall, WC, salle de bain, hall de nuit et cabinet de toilette.

A l'arrière: chambre et living donnant sur une terrasse.

T6: A l'avant: hall, chambre accessible par un sas menant également à un WC et une salle de bains.

A l'arrière: living donnant sur une terrasse.

i) Toiture

Partie commune, la toiture est inaccessible, sinon aux personnes et corps de métiers chargés d'assurer l'entretien et les réparations, et devant aussi accéder aux gaines communes débouchant à ce niveau.

3. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

La méthode de détermination des quotes-parts est décrite au paragraphe 4 ci-après.

a) Caves : néant

Les caves, numérotées de 1 à 60, ne possèdent aucune quotité particulière dans la copropriété ; elles dépendent du bien auquel elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante.

Il en résulte que l'affectation d'une ou de plusieurs caves à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété et indivision forcée que ce bien privatif possède.

b) Garages et emplacements : 759 /10.000

| NUMERO | DIX MILLIEMES |
|--------|---------------|
| 1 | 15 |
| 2 | 15 |
| 3 | 15 |
| 4 | 15 |
| 5 | 12 |
| 6 | 12 |
| 7 | 18 |
| 8 | 12 |
| 9 | 12 |
| 10 | 12 |
| 11 | 12 |
| 12 | 12 |
| 13 | 12 |
| 14 | 12 |
| 15 | 12 |
| 16 | 12 |
| 17 | 15 |
| 18 | 14 |
| 19 | 16 |
| 20 | 12 |
| 21 | 12 |
| 22 | 12 |
| 23 | 16 |
| 24 | 13 |
| 25 | 13 |
| 26 | 13 |
| 27 | 12 |
| 28 | 13 |
| 29 | 13 |
| 30 | 13 |
| 31 | 13 |
| 32 | 13 |
| 33 | 13 |
| 34 | 13 |
| 35 | 25 |

| | |
|----------------------|------------|
| 36 | 13 |
| 37 | 13 |
| 38 | 13 |
| 39 | 13 |
| 40 | 13 |
| 41 | 13 |
| 42 | 13 |
| 43 | 13 |
| 44 | 13 |
| 45 | 13 |
| 46 | 13 |
| 47 | 13 |
| 48 | 13 |
| 49 | 13 |
| 50 | 13 |
| 51 | 13 |
| 52 | 18 |
| 53 | 13 |
| 54 | 13 |
| 55 | 13 |
| 56 | 10 |
| 57 | 10 |
| TOTAL GARAGES | 759 |

c) Appartements : 9.241 /10.000

Premier étage

| NUMERO | DIX MILLIEMES |
|-----------------------------------|---------------|
| AB 1 | 307 |
| C 1 | 144 |
| D 1 | 148 |
| E 1 | 122 |
| F 1 | 192 |
| G 1 | 163 |
| H 1 | 97 |
| L 1 | 115 |
| M 1 | 245 |
| N 1 | 97 |
| O 1 | 163 |
| TOTAL 1^{er} étage | 1.793 |

Étage type (2e, 3e et 5e)

| NUMERO | DIX MILLIEME |
|---|--------------------------|
| A 2 – A 3 – A 5 | 172 |
| B 2 – B 3 – B 5 | 105 |
| C 2 – C 3 – C 5 | 116 |
| D 2 – D 3 – D 5 | 126 |
| E 2 – E 3 – E 5 | 105 |
| F 2 – F 3 – F 5 | 172 |
| G 2 – G 3 – G 5 | 163 |
| H 2 – H 3 – H 5 | 97 |
| L 2 – L 3 – L 5 | 115 |
| M 2 – M 3 – M 5 | 245 |
| N 2 – N 3 – N 5 | 97 |
| O 2 – O 3 – O 5 | 163 |
| Total par étage type | 1.676 |
| Total 2^e, 3^e et 5^e étages | 1.676 x 3 = 5.028 |

Quatrième étage

| NUMERO | DIX MILLIEMES |
|----------------------------------|---------------|
| A 4 | 172 |
| B 4 | 105 |
| C 4 | 116 |
| D E 4 | 231 |
| F 4 | 172 |
| G 4 | 163 |
| H 4 | 97 |
| L 4 | 115 |
| M 4 | 245 |
| N 4 | 97 |
| O 4 | 163 |
| TOTAL 4^e ETAGE | 1.676 |

Sixième étage

| NUMERO | DIX MILLIEMES |
|-----------------------|---------------|
| P 6 | 190 |
| Q 6 | 109 |
| R S 6 | 255 |
| T 6 | 190 |
| TOTAL 6e ETAGE | 744 |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Total des appartements | 9.241 |
| Total des quotités | 10.000 |

4. Valeur respective des lots privatifs et modifications

La quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci, elle-même fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privatifs. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Pour déterminer les valeurs, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il convient de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Toutefois:

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'Assemblée Générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'Assemblée pourra choisir un architecte, à choisir à la majorité absolue.

Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

CHAPITRE III Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun

L'objet du présent chapitre est ainsi de déterminer les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumés communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux, ce qui amènera une distinction : ces parties communes seront générales ou spéciales.

1. Sol et sous-sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice et la portion de sol restée non bâtie et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol l'est par l'espace existant en profondeur en dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune.

2. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que, s'il était détruit, l'immeuble ne serait plus entier; il est commun.

3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne, donc « commune » aux deux fonds.

4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen, et donc commun aux deux entités.

5. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

6. Murs (revêtements et enduits)

Les revêtements et enduits des murs communs à l'intérieur des locaux privatifs sont privatifs; à l'extérieur, ils sont communs.

7. Plafonds et planchers – Gros oeuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. Cheminées

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement sont privés.

10. Toit

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun.

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ou du matériel y installé. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

11. Façades

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtre et de porte-fenêtre, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

12. Escaliers

Les escaliers sont communs. Ils le sont dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs. A contrario, leur caractère commun n'implique pas nécessairement la prise en charge des frais y relatifs par tous les niveaux; cette question est traitée au Chapitre IV – Charges Communes.

Il faut entendre par « escalier » non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent les escaliers; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent les cages dans lesquelles se déroulent les escaliers.

13. Canalisations – Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales, le réseau d'égouts et ses accessoires, les raccordements généraux des eaux, combustibles et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, soit toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone.

14. Electricité – Télédistribution - Antennes

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-porte automatique, ...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux « poubelles », les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution (les redevances à la télédistribution étant privatives) et un central téléphonique incluant son circuit de câbles de téléphonie fixe jusqu'aux appartements.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Toute antenne parabolique sur terrasse privative visible du rez-de-chaussée est interdite.

15. Locaux à usage commun

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, la cabine du transformateur du courant électrique et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

16. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, sont communs.

En ce qui concerne les terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante (au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège) sont parties communes, ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives (par exemple des ciels de terrasses et les garde-corps).

Font exception toutefois les carrelages, qui sont parties privatives, et dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des copropriétaires concernés, sauf dans les cas où lesdits carrelages ont dû être détériorés en vue de permettre la réparation des éléments, notamment d'étanchéité, qu'ils recouvrent.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dommages subis résultent de son fait.

Le modelé précis des carrelages envisagés devra être soumis préalablement au Syndic et être approuvé par lui. Il est précisé que les carrelages, même collés, ne sont pas destinés à assurer l'étanchéité des surfaces qu'ils recouvrent.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre une évacuation normale ; il en est de même du revêtement du sol.

17. Jardin

La surface consacrée au jardin est commune, de même que les plantations s'y trouvant.

18. Ascenseur

Les ascenseurs sont des éléments communs. Ils constituent un accessoire du rez-de-chaussée et est dès lors d'usage commun, ce qui implique notamment que les propriétaires des lots privatifs situés au rez-de-chaussée interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun, à l'exclusion des charges d'entretien s'ils n'ont pas l'usage objectif de cet ascenseur.

Leur caractère commun n'implique pas nécessairement la prise en charge des frais y relatifs par tous les niveaux; cette question est traitée au Chapitre IV – Charges Communes.

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

19. Chauffage central

La chaudière servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi; néanmoins, s'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à son usage exclusif, le propriétaire ne peut les modifier, les déplacer, les supprimer ou les remplacer par des radiateurs de calibre différent, sauf autorisation de l'Assemblée Générale et modification concomitante des calorimètres.

20. Présomption

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

21. Parties privatives

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

22. Murs de clôture

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

23. Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives.

Cependant, les travaux de peinture (entretien, quinquennal en principe) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière. Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent en principe être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par l'Assemblée Générale.

En cas de remplacement des châssis de fenêtres ou de portes-fenêtres, le modelé précis des châssis de remplacement devra être soumis préalablement à l'Assemblée Générale et être approuvé par celle-ci.

24. Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives pour leur face intérieure et commune pour leur face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

25. Tentes solaires

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif.

26. Parkings

Il existe des garages fermés par une porte, des semi-garages sans porte avec murs latéraux et des emplacements de parking. Tous sont privatifs et bénéficiaires d'installations communes et participent aux frais résultant de l'existence de ces parties communes comme stipulé au chapitre IV – Charges communes.

Les propriétaires d'emplacements et de semi-garages sont responsables en particulier de l'état d'entretien et de propreté du revêtement du sol (privatif) parce que visible et participant donc à l'esthétique de l'ensemble.

27. Parties communes de jouissance privative

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, (généralement aménagé en jardin), sont attribués à un lot privatif, cette fraction du sol conserve son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie, le bénéficiaire supportera les charges d'entretien (charges communes particulières à définir).

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1 - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment:

- La description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'Assemblée Générale,
- Le mode de nomination d'un Syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renom 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 copropriétaires 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 - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2 - Destination des lots privatifs

Les appartements sont destinés à l'usage de logement, et plus particulièrement, la Résidence est destinée à l'hébergement de personnes âgées, c'est-à-dire aux personnes dont le profil est conforme à celui défini par la législation applicable aux Résidences-Services dont ressort le Prestataire de Services et

applicable dans l'hypothèse où le logement est offert séparément des services par les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime légal de la copropriété.

Des occupants plus jeunes et l'exercice, à titre accessoire, d'une profession, ne sont toutefois pas exclus, à la double condition que leur situation concrète soit compatible avec cette législation et :

1. qu'il ne soit, par leur fait, en aucune manière porté atteinte au confort, à la tranquillité et à la sécurité des résidents plus âgés,
2. qu'ils respectent les usages et règlements de la résidence, dont ceux relatifs au Prestataire de Services (voir annexe I/Les services).

Article 3 - Jouissance des parties privatives

a) Principes

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

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

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

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

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un copropriétaire ou occupant d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge, le nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les copropriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Après vingt-deux heures jusqu'à huit heures du matin, tout copropriétaire ou occupant devra veiller à ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicales est autorisé; toutefois, leurs utilisateurs seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble.

Ils éviteront de traîner dans les locaux et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « antibruit » efficaces, de manier des robinets de façon non adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

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

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du Règlement d'Ordre Intérieur.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Installations particulières

Les copropriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision ainsi que des installations « WiFi » ou autres technologies de communication, mais en se conformant au Règlement d'Ordre Intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils et câbles ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

d) Emménagements - déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir auprès du Syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Un règlement complémentaire peut codifier les différences de procédures entre les appartements accessibles par escalade directe (à l'avant) et ceux qui ne le sont pas (à l'arrière).

e) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un copropriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic a tous pouvoirs d'introduire la procédure judiciaire à l'encontre de celui-ci, sans avoir à obtenir un mandat préalable de l'Assemblée Générale. Le Syndic dispose par le présent acte d'un mandat à cette fin.

Article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie et aspect

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le Syndic.

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

b) Façade, fenêtres, porte- fenêtre, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble:

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'Assemblée Générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'Assemblée Générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.
- Les persiennes ou autres dispositifs intérieurs de protection devront être d'un modèle défini par l'architecte et/ou agréé par l'Assemblée Générale.

Si les copropriétaires ou le Prestataire de Services veulent mettre :

1. des rideaux aux fenêtres : ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par l'Assemblée Générale ;
2. des persiennes : ces dernières seront de teintes identiques à celles déterminées par l'Assemblée Générale ;
3. des tentures : à défaut de rideaux, les tentures seront identiques à celles déterminées par l'Assemblée Générale ;
4. des marquises ou stores pare-soleil : ceux-ci seront d'un modèle et d'une ou de plusieurs teinte(s) à fixer par l'Assemblée Générale.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Lorsque l'usage et la jouissance exclusifs d'une terrasse ou d'un balcon ont été attribués à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets - à l'exception de meubles de jardin - et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

d) Jardin commun

La jouissance du jardin est consentie au Prestataire de Services en vue du bien-être des occupants.
Le Prestataire de Services arrêtera en conséquence les modalités d'usage de cette partie des communs.

e) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant (et éventuellement sa profession et/ou le nom de la société), d'un modèle admis par l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où une profession est exercée dans l'immeuble, il est également permis d'apposer, à l'endroit à indiquer par le Syndic, une plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres dans principale de l'immeuble sur laquelle doivent figurer le(s) nom(s) de son (leurs) titulaire(s), le numéro de la boîte et, éventuellement, la profession et/ou le nom de la société. Ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'Assemblée Générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

f) Location - Occupation

Le copropriétaire peut permettre l'occupation de sa partie privative par une tierce personne.

1. Les baux et tout titre à l'occupation d'un bien privatif contiendront l'engagement de l'occupant d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont il reconnaîtra avoir pris connaissance.

2. Les appartements et biens privés ne peuvent être occupés que par des personnes honorables, solvables et autonomes.
3. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
4. Les propriétaires sont tenus de remettre au Syndic une copie des baux ou titres d'occupation relatifs à leur propriété. Ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues.
5. Le Syndic portera à la connaissance des locataires et autres occupants les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée Générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

g) Caves

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'un lot privé dans l'immeuble; elles ne peuvent être louées qu'à des occupants d'un lot privé dans l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, sans autorisation préalable de l'association des copropriétaires.

Un propriétaire peut toujours vendre à un autre propriétaire sa cave, par acte soumis à la transcription.

h) Emplacements de parking/garages

Les garages, semi-garages et autres emplacements de parcage ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels.

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits sur la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre : le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'Assemblée Générale ou par le Syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures avec arrosage est interdit.

Il est interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Un inventaire des emplacements (lignes au sol), semi-garages (avec murs latéraux) et garages (locaux fermés) a été dressé et toute modification à la situation de fait constatée devra faire l'objet d'une approbation de l'Assemblée Générale à la majorité.

Article 5 - Interdictions

Il ne peut être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 6 - Transformations

a) Modifications des parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'Assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite Assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien sont à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

En outre, l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale ne dégage pas le ou les copropriétaire(s) à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

b) Modifications des parties privatives

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte agréé par le Syndic et sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, toute modification aux choses communes sans l'accord de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 7 - 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 8 – Genre de réparation et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 9 - Réparations urgentes

Le Syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'Assemblée Générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments» (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération (cfr <http://www.cstc.be>).

Article 10 - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux peuvent être demandés par le Syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. 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 11 - Servitudes relatives aux travaux

Si le Syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives. Si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du Syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.

Le Prestataire de Services peut prévoir la mise en place d'un autre système.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le Syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle ou tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le Syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le Syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le copropriétaire intéressé.

Article 12 - Nettoyage

Le service de nettoyage est opéré par le Prestataire de Services.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes et de l'évacuation des ordures ménagères.

En cas d'absence ou de défaillance, le Syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 13 - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au Syndic, en concertation avec le Prestataire de Services, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront réparties comme telles entre les copropriétaires, sans préjudice d'une éventuelle participation du Prestataire de Services.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 14 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

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 fixées, en principe, en fonction de la valeur respective de leur lot privatif.
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.

Les critères de répartition des charges prévus par la loi sont brièvement rappelés :

- La valeur de chaque bien,
- L'utilité de la dépense pour chaque bien,
- la combinaison des deux.

Sont considérées comme **charges communes générales**, à titre exemplatif :

- 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 gaz et de l'électricité, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, le frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du Syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;
- c) les frais de consommation des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes 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. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2° Sont considérées comme **charges communes particulières** celles déterminées par le présent statut pour des motifs définis à ces endroits (l'utilité pour chaque bien privatif de biens et services communs) :

- Incombent uniquement aux quotités attachées aux appartements (9.241 quotités) toutes les dépenses qui relèvent :
 - des locaux à usage commun des sous-sols (ce qui relève des garages excepté) ;
 - du rez-de-chaussée et des étages, ainsi que les dégagements, couloirs, escaliers et ascenseurs, depuis la porte du sous-sol ouvrant sur les garages et au rez-de-chaussée depuis la porte ouvrant sur la façade et sur la rampe pour voitures, les accès à tous les appartements et à leurs annexes ;
 - des toitures et les terrasses ;
 - de la voirie extérieure exclusivement piétonne ;
 - du jardin ;
 - des dépenses relatives aux ascenseurs.

- Incombent uniquement aux quotités attachées aux garages (759 quotités) les dépenses résultant de l'existence, de l'usage, de l'entretien de la partie intérieure de la zone des garages (renouvellement du revêtement du sol compris), à partir de la porte automatique d'accès des voitures.

L'entretien de la rampe carrossable d'accès aux sous-sols, y compris l'accès à la voie publique (trottoir), sera par contre, en raison de son utilisation également pour l'accès à l'entrée de service et au sous-sol de la résidence, à charge de l'ensemble des quotités (10.000 quotités).

En ce qui concerne les des garages, et au titre de participation à l'esthétique générale de l'ensemble, l'extérieur des portes des garages fermés fera l'objet d'un programme d'entretien au niveau de cet ensemble, avec obligation pour les propriétaires de ces garages de se soumettre au programme de l'Assemblée Générale de la communauté et de régler individuellement, en matière de peinture, le coût relatif à leur porte, suivant devis individuel et préalable ; cette disposition a pour but de ne pas pénaliser les copropriétaires qui entretiennent convenablement cette porte par rapport à ceux qui en négligeraient le même entretien.

3° Doivent être prises en considération, pour tout ce qui précède, les règles édictées dans l'Annexe I - Les Services. Ces règles prédominent.

1 – Enumération

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du Syndic, (si l'Assemblée l'a ainsi décidé), les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et caetera... qui sont réputées charges communes générales, à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

2 – Consommations

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur général pour l'eau ou l'électricité, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépenses communes, sous réserve de l'établissement de décompteurs à destination précise.

2.1. – Eau froide

En matière de distribution d'eau froide plus spécialement, aussi longtemps que le système imposé par la société distributrice subsistera, chaque utilisateur se verra imputer les consommations relevées sur son compteur individuel, le surplus éventuel étant réparti au titre de charge commune entre les appartements et garages au prorata de leurs quotités respectives, sauf autres compteurs de passage, (possibles).

La Compagnie des eaux facture à la résidence 62 redevances annuelles, soit une par appartement. Ces redevances seront en conséquence imputées de la même façon aux appartements (en dépenses personnelles) et aux communs généraux.

2.2. – Chauffage et eau chaude

Chaque appartement est pourvu d'un compteur pour l'eau chaude, et d'évaporateurs (calorimètres) pour chaque radiateur privatif.

Des évaporateurs (calorimètres) sont également placés sur tous les radiateurs se trouvant dans les parties communes, ainsi qu'un compteur de passage pour l'eau chaude de la cuisine et un compteur de passage à l'entrée de la chaudière produisant l'eau chaude.

D'autre part, l'installation de chauffage produit des calories utilisées indifféremment pour le chauffage central et pour la production d'eau chaude, et une première ventilation est faite avec fixation d'une équation : « 15 mètres cubes de gaz produisent un mètre cube d'eau chaude ». Ce postulat peut être remplacé par un autre chiffre, sur décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité simple et prenant la moyenne de trois estimations d'organismes compétents en cette matière.

En vertu de la distinction ci-dessus établie, le compte «combustible» est partagé entre le chapitre « eau chaude » et le chapitre « chauffage central » ; le pourcentage ainsi obtenu est appliqué aux autres postes d'entretien et de réparations qui ne peuvent être individualisés pour l'un ou l'autre chapitre ; les deux comptes spéciaux sont ainsi formés et répartis comme suit, après le relevé annuel des compteurs et calorimètres :

- a) les dépenses relatives à la production et à la distribution d'eau chaude sont imputées en fonction des consommations relevées sur tous les compteurs individuels. Le surplus, soit la différence entre le total d'eau chaude produite et la somme des consommations relevées sur les compteurs individuels, est réparti au titre de charge commune entre les appartements, au prorata de leurs quotités respectives.
- b) Les dépenses relatives au chauffage central sont réparties entre les appartements, le Prestataire de Services et les « charges communes » en fonction des unités relevées sur les radiateurs les concernant. Les frais imputés aux radiateurs relevant de locaux communs non pris en charge par le Prestataire de Services sont répartis entre les appartements, au prorata de leurs quotités respectives.

2.3. – Température - servitude

Pour des raisons d'équité dans les dépenses individuelles ayant des répercussions d'un appartement sur un autre, un équilibre minimum est instauré, évitant donc les excès flagrants : chaque appartement et local (ensemble pouvant être chauffé, en vertu des plans et cahiers des charges) doit être maintenu à une température de douze degrés minimum, qu'il soit ou non occupé, de jour ou de nuit.

Il s'agit notamment là d'une servitude imposée à chaque appartement au profit des autres appartements.

Toute infraction à cette disposition sera sanctionnée par la débetion d'une amende de 20,00 EUR par jour d'infraction, indexée sur base de l'indice Abex (Base 2011). Le montant ainsi touché sera versé au fond de réserve.

3 – Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient directement établis par les Pouvoirs Publics sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts en copropriété.

4 – Téléphonie

L'installation téléphonique dans son ensemble est la propriété de l'association des copropriétaires, et doit demeurer sa propriété.

Article 16 – Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) est imputée, dans ses conséquences, en principe suivant les quotes-parts de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 17 - Charges dues du fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 18 - Recettes au profit des parties communes

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

Article 19 - 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, le Syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive 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 intérêts dans les deux mois qui suivent l'Assemblée Générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'Assemblée Générale ou du jugement 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 20 - 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 cédant (ou le notaire instrumentant ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel) transmet au cessionnaire les informations et documents suivants, communiqués par le Syndic dans les quinze jours de leur demande:

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 fond 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

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 approuvé 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 par leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceci 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 de la passation de l'acte authentique et s'il déposait 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 des Copropriétaires ;

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, à titre d'exemple, 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 des 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 réception de l'acte authentique.

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

Article 21 - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un appartement privatif paiera , trimestriellement, sa part des charges des trois mois écoulés. En ce qui concerne les propriétaires des garages, étant donné la modicité des sommes en cause, les charges ne seront décomptées et payées qu'une fois l'an, en fin d'année.

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 initial de cette provision est fixé par le Syndic sur base des évaluations et est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au Syndic de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 22 - 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 23 - Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au Syndic dans les quinze jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement plus de trente jours après l'invitation à payer, encourra de plein droit et sans mise en demeure les intérêts de retard au taux ci-après fixé.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du Syndic, pourront être poursuivis judiciairement par le Syndic, conformément à l'article 577-5,§4,6° du Code civil.

L'intérêt, exigible dès la mise en demeure, est calculé sur base de 1% par mois de retard, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier ; il porte sur toutes les sommes dues.

Article 24 - Recouvrement des charges communes

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

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

- a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

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

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

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

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

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

Article 25 - Comptes tenus par le Syndic

Le Syndic établit trimestriellement les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée, et conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

Le Syndic présente annuellement les comptes de l'Association des Copropriétaires à l'Assemblée Générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

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

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

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

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

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'Assemblée Générale de la vérification des comptes établis par le Syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

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

Section 1 - Association des copropriétaires

Article 26 - Dénomination - Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LE TRIANON ».

Elle a son siège dans l'immeuble sis avenue de Woluwe-Saint-Lambert, n° 71 à Woluwe-Saint-Lambert.

Tous documents émanant de l'Association des Copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0822.894.154

Article 27 - 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 à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 28 – 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.

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

L'acte de clôture de liquidation contient:

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

Article 29 - Patrimoine de l'Association des Copropriétaires

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

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

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

Article 30 - Objet

L'Association des Copropriétaires a pour objet la conservation et l'administration de l'immeuble.

Article 31 - Solidarité des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9. 5 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 32 - Actions en justice – Frais

L'Association des Copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic.

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

Section 2 - Assemblée Générale des copropriétaires

Article 33 - 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 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 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 34 - 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, 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.

Article 35 - 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. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée Générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. 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 de l'Assemblée.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée Générale par un expert.

Article 36 - Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire

L'Assemblée Générale ordinaire se tiendra annuellement durant les quinze derniers jours du mois de mars à l'heure et à l'endroit indiqué dans la convocation et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 37 - 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 extraordinaire 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 recommandée 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

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 (y compris électronique), 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.

Article 38 - Ordre du jour

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

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

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

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

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

Article 39 - Constitution de l'Assemblée Générale

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

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

Article 40 - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'Assemblée Générale désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire. Ils peuvent être réélus.

Sont éligibles (et exercent leurs fonctions en nom propre et non en qualité de mandataire)

- a) sans condition, tout propriétaire d'un appartement dans la Résidence ;
- b) sous nécessité d'une présentation de candidature par la (les) personne(s) intéressée(s) :
 1. le conjoint d'un propriétaire d'appartement,
 2. un parent d'un propriétaire d'appartement, jusqu'au troisième degré,

3. un parent par alliance d'un propriétaire d'appartement, l'alliance résultant d'une union avec un parent du propriétaire, jusqu'au troisième degré ;
- c) sous nécessité de justifier cette qualité, tout représentant légal d'un propriétaire d'appartement et/ou mandataire de justice en général.

La perte de la qualité mentionnée sub b) 1 et 3 et sub c) entraîne la démission d'office de l'élu.

S'il est désigné par l'Assemblée Générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le Syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Article 41 - 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, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

b) Quorums de présence - Deuxième Assemblée

L'Assemblée Générale ne délibère valablement que si, au début de celle-ci, 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 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 délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf dans 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) 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, § d, 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 dispositions de biens immobiliers ;

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

- a) 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;
- b) 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.

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'elles 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** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés 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.

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 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 42 - 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.

Article 43 - 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 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 VI - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 44 - 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.

Si le Syndic est une société, l'Assemblée Générale désigne en outre la ou les personnes physique(s) habilitée(s) 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 45 – Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'Assemblée Générale peut en tout temps révoquer le Syndic.

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

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

Article 46 - 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, prénom, 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.

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

Article 47 - 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.

Il n'est cependant pas interdit que l'Assemblée Générale désigne d'avance la ou les personnes qui, en cas d'absences régulières (telles que vacances annuelles), ou d'incapacité imprévue du Syndic, aura pouvoir d'assurer la gestion journalière jusqu'à la fin de l'incapacité ou une nouvelle décision de l'Assemblée.

Article 48 - Pouvoirs

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

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général ;
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, y compris l'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 et, notamment, par un site Internet.
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) 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 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.
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 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.

Article 49 - 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 50 - Démission - Fin de sa mission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé, transmis au président de la dernière Assemblée Générale.

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

CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 51 - Conseil de Copropriété

L'Assemblée Générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un Conseil de Copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'Assemblée Générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence:

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

CHAPITRE VIII – COMMISSAIRE AUX COMPTES

Article 52 – Désignation

L'Assemblée Générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, membre ou non du Conseil de Copropriété, ou peut investir le Conseil de Copropriété lui-même de cette fonction, une majorité des trois quarts des voix étant nécessaire dans cette dernière hypothèse, en application de l'article 577-8/1 du Code civil.

Le commissaire aux comptes devra démontrer qu'il a la connaissance suffisante pour examiner la comptabilité d'une copropriété, et notamment tous les postes du bilan comptable.

Il devra fournir la preuve d'une souscription à un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile. Si le commissaire aux comptes n'est pas rémunéré, le contrat d'assurance couvrant sa responsabilité civile et le paiement des primes seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 53 - Missions

Le commissaire aux comptes devra :

- examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante ;
- examiner si les factures correspondent à des bons de commande approuvés, si nécessaire, par l'Assemblée Générale des copropriétaires ou le Conseil de Copropriété ;
- examiner si les factures payées ont été émises par des entrepreneurs ayant satisfait à leurs obligations au regard des législations fiscale et sociale ;
- examiner les différents postes du bilan : les soldes des extraits bancaires, les comptes des fournisseurs, les comptes des copropriétaires, les comptes sinistres et assurances, les comptes d'attente, les comptes de fonds de réserve et de fonds de roulement, les comptes de travaux etc. ;
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs, notamment en cas de cession d'un lot privatif ;
- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses et, au besoin, en cas de discordance, faire rapport sur ces discordances ;
- établir à première demande, ou à tout le moins une fois par année, un rapport détaillé pour l'Assemblée Générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'Assemblée Générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan, d'autre part ;
- vérifier la conformité de la tenue des comptes de la copropriété avec le plan comptable minimum normalisé dont la tenue est imposé aux copropriétés comptant plus de vingt lots à l'exclusion des garages.

CHAPITRE IX - ASSURANCES - RESPONSABILITÉS - DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 54 – Généralités

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

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

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

3. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation, par les assureurs, à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, le Syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. L'Association des Copropriétaires ne connaît que les copropriétaires, lesquels sont responsables de leurs ayants droit quelconques.
Les copropriétaires conservent tous leurs recours contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires (sauf les subrogations prévues par les contrats d'assurances).
8. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 55 - Types d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix; cependant, en tout état de cause, le bâtiment doit être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, indexée.

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

I - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic:

1 - Assurance contre l'incendie et les périls connexes

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

2 - Assurance responsabilité civile (Immeuble – jardin – ascenseur)

Le Syndic souscrira pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'Assemblée Générale, une police couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble (ou de passage) et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit de l'usage des ascenseurs ;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et cætera...) ou de l'un d'eux.

3 - Assurance du personnel salarié

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

4 - Assurance responsabilité civile du Syndic

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

5 - Assurance responsabilité civile du commissaire aux comptes et membres du Conseil de Copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel, et le cas échéant, en faveur des membres du Conseil de Copropriété.

6 – Bris de glace et dégâts des eaux

Le Syndic souscrira une police « bris de glace» pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police «dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plates-formes et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

II - D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic si l'Assemblée Générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 56 - Biens et capitaux à assurer

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

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

Article 57 - Assurances complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire, de préférence auprès de la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 58 - Primes et surprimes

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

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

Article 59 - Responsabilité des occupants - Clause du bail

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

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

Le locataire devra justifier au bailleur, sur toute réquisition de la part de ce dernier, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles.

Ces assurances devront, autant que possible, être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

Les frais de redevances annuelles pour ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte, que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur, les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le Syndic, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous les dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur. »

Article 60 – Franchises

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

1. l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;
2. le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;
3. les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

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

Article 61 – Sinistres – Procédures et indemnités

1. Le Syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.
2. Le Syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. En cas de sinistre, tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le Syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au Syndic.
4. Il appartient au Syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. Les indemnités seront affectées, par priorité, à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
6. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'Association des Copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le Syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique, majorés de trois pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, sauf le recours des copropriétaires contre celui qui bénéficierait, du chef de la reconstruction, d'une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value,

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

Article 62 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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

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

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

Sont notamment exclus de la notion de destruction:

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
 - les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.
2. La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction. La seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est : soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
 3. La destruction totale ou partielle implique que l'Assemblée Générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.
 4. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'Assemblée Générale.
 5. Les décisions de l'Assemblée Générale de reconstruire ou non sont prises:
 - à la majorité de quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
 - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

6. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'Assemblée Générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation

éventuelle, seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

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

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

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

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

À la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ou les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le Syndic par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

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

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

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

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

Le prix sera payé au comptant.

Les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 63 - Renvoi au Code civil

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

Article 64 - Langues

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires 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.

Article 65 – Conservation et diffusion des documents

Le présent règlement général de copropriété sera transcrit avec l'acte de base dont il constitue l'annexe.

Il en sera expédié aux frais des intéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter étant subrogés de plein droit, dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

Deux copies de tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers dans le complexe seront transmises au Syndic dans les deux mois de leur date, par les soins et aux frais des parties.

Le Syndic puise dans cette disposition le droit de se faire délivrer ces deux copies, aux frais des intéressés, directement par le notaire instrumentant.

Article 66 – Election de domicile

Dans chaque convention relative à une portion dans l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera, de plein droit, réputé être élu dans le complexe même.

Il sera toutefois loisible aux parties de faire toutes sommations ou significations au domicile réel des parties ou au domicile élu dans un acte ultérieurement venu entre elles.

Article 67 – Sanctions

Tout manquement constaté à une stipulation impérative des présentes, mais relatif aux obligations des copropriétaires pourra, sur décision du Conseil de Copropriété, être sanctionné par une amende. Les montants de ces amendes seront toujours versés au fonds de réserve.

TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 1 - Définition

Un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun peut être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit. Ce règlement ne revêt pas un statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas l'objet du présent document, mais de l'Annexe II.

Article 2 - Modifications

Le Règlement d'Ordre Intérieur peut être modifié par l'Assemblée Générale à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires, sans préjudice à l'article 577-10§4 du Code civil.

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 adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association des Copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2. en ce qui concerne les dispositions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite - à l'initiative du Syndic - par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée Générale.

Article 4 - Règlement des différends

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

Si, malgré l'intervention du Syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'Assemblée Générale, en degré de conciliation.

Si un accord survient, 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 des règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'Assemblée Générale, en degré de conciliation.

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

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

TITRE IV - SERVICES

Article 1 - Généralités

Les appartements sont destinés à l'usage de logement de personnes âgées autonomes, dont le profil est conforme à celui défini par la législation applicable aux Résidences-services, dont dépend le Prestataire de Services, où le logement est offert séparément des services, par des copropriétaires soumis au régime légal de la copropriété.

L'Association des Copropriétaires ne s'engage pas personnellement à assurer lesdits services. Son rôle se limite à désigner le Prestataire de Services. Le prestataire sera désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple. Le terme « Prestataire de Services » signifie uniquement qu'il y a une organisation assurant les services.

Une Convention de Services sera obligatoirement établie entre l'Association des Copropriétaires et le Prestataire de Services. Le prestataire doit être une association qui préserve le caractère non-lucratif de l'organisation de la résidence, en mettant l'accent sur la qualité des services tout en préservant sa santé financière « en bon père de famille ». La Convention de Services devra intégrer les différents points faisant l'objet de l'annexe I, ladite annexe pouvant être modifiée par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Le Conseil d'Administration du Prestataire de Services devra être composé exclusivement de copropriétaires de la Résidence « Le Trianon ». Le cas échéant, un administrateur délégué indépendant, éventuellement salarié, pourra être désigné afin d'occuper la fonction de gestion journalière, si aucun copropriétaire ne peut assumer ce mandat.

L'Assemblée Générale désignera les personnes qui siégeront à titre de représentants de l'Association des Copropriétaires au sein du Conseil d'Administration du Prestataire de Services, l'Assemblée Générale pouvant mandater le Conseil de Copropriété afin de procéder à cette désignation.

Article 2 – Diversité des services

Le Prestataire de Services organisera et gèrera au moins les prestations suivantes :

1. Intendance

- Service restauration
- Restaurant
- Repas à l'appartement (voir conditions spéciales)
- Economat
- Aide aux occupants pour l'exécution de petits travaux

2. Service domestique

- Entretien et nettoyage des appartements
- Entretien des locaux communs et de leurs équipements
- Remise en ordre de la literie
- Evacuation des ordures
- Entretien du linge personnel et de ménage (AR Art 115 §1-3°)

3. Service sanitaire

- Aide à la vie journalière
- Organisation de soins ou services à domicile (AR Art 115 §1 – 4°)
- Commande et livraison des médicaments prescrits aux résidents par leur médecin

4. Service d'accueil

- Permanence
- Garde permanente liée à un service d'appel

Les services seront fournis et organisés par le Prestataire de Services ou sous sa responsabilité par des sous-traitants.

C'est la Convention de Services définitive entre la copropriété et le Prestataire de Services qui procède à une énumération précise des services assurés avec exclusivité garantie au prestataire.

ANNEXE I – LES SERVICES

CHAPITRE I. GENERALITES

Article 1 Destination

L'immeuble faisant l'objet de l'acte auquel est annexé le présent document est conçu dans le but d'assurer un ensemble de services destinés à améliorer le confort des occupants des appartements. Ces services seront énumérés au CHAPITRE III - DIVERSITE DES SERVICES qui suit, sans que cette énumération soit limitative.

La destination implique que, en principe, les occupants des appartements appartiennent à la catégorie de personnes autonomes, approchant ou ayant atteint l'âge de la retraite. Ceci n'empêche cependant pas que d'autres occupants soient admis, dont des personnes plus jeunes et/ou en activité, mais elles devront, comme de droit, se soumettre à toute la réglementation établie, dont celle prévue, par la présente annexe.

Article 2 Baux et catégories de locataires

Tout bailleur d'un appartement est tenu, au moment de la signature d'un bail intéressant un appartement, de faire acter par le locataire qu'il est sans activité professionnelle ou, au contraire, en exerce une et qu'il est ou non âgé de cinquante ans au moins.

Article 3 Bail à l'essai

Lorsque le locataire d'un appartement déclare être âgé de moins de cinquante ans, ou avoir l'intention (de continuer) d'exercer une activité professionnelle, le bailleur sera tenu de ne consentir au bail que pour une durée (prévue par la loi) de trois années maximum ; de cette manière, sans préjudice par les parties, un essai, concluant ou non, sera possible, visant la coexistence de deux catégories d'occupants différentes. Cette durée laisse intacts tous droits des parties, ainsi d'ailleurs que ceux des autres occupants (copropriétaires ou locataires) si des excès étaient constatés en cours de ce bail.

Article 4 Conséquences générales de la destination

1. L'existence des services implique que certains locaux communs de l'immeuble y soient affectés, comme précisé plus loin.

Le bon fonctionnement de ces services et, partant, l'intérêt général des occupants des appartements de l'immeuble, implique nécessairement que le financement en soit assuré en permanence par tous les copropriétaires ou par les occupants des appartements. La répartition de cette charge sera précisée plus loin au CHAPITRE II - PARTIES COMMUNES ET « SERVICES ».

Il est d'un intérêt évident pour la collectivité que le coût de ces services soit maintenu à un niveau aussi bas que possible.

L'existence de ces services doit être considérée, dans le chef de chaque acquéreur, comme une condition essentielle de son acquisition, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

2. Il en résulte que tout copropriétaire, par le simple fait de l'acquisition d'un appartement, sera réputé bénéficiaire des services et sera tenu au respect des obligations et charges en découlant et, ce, tant vis-à-vis des autres copropriétaires que vis-à-vis du Prestataire de Services, sans renonciation possible.

Au sujet de l'expression « Prestataire de Services », cette terminologie signifie uniquement qu'il y a une « organisation » assurant les services. Dans les faits, il doit s'agir d'une association préservant le caractère non lucratif de l'organisation de la Résidence et au sein de laquelle l'Association des Copropriétaires est représentée conformément aux stipulations du TITRE IV – SERVICES de l'acte de base.

Article 5 Bases juridiques du prestataire de services

Les obligations et droits du Prestataire de Services par rapport aux parties communes, sont définis soit au sein de cette annexe, soit dans les contrats individuels conclus entre le Prestataire de Services et chaque copropriétaire, soit, enfin, dans les délibérations d'Assemblée(s) générale(s) (par l'exécution qui suivra, aussi, dans le chef des mandataires désignés pour s'en occuper). Cette matière, où qu'elle soit traitée, ne peut faire l'objet d'une dérogation individuelle, dans le sens de la suppression d'une obligation dont les conséquences rejailliraient directement ou indirectement sur les relations générales entre la copropriété et le Prestataire de Services ; inversement, rien n'empêche le Prestataire de Services de contracter des obligations complémentaires individuellement, avec rémunération adéquate supplémentaire distincte.

Article 6 Possibilité de sous-traitance

Il n'est pas interdit au Prestataire de Services de sous-traiter en tout ou partie les services à prester, mais elle sera seule responsable de la prestation effective du tiers, avec stipulation - ici - de solidarité et d'indivisibilité si celles-ci s'avéraient utiles.

CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET « SERVICES »

Article 1 Principes

Dans les parties communes de la résidence, certaines sont réservées exclusivement aux « services » et, pour la bonne marche de ces derniers, l'accès en est dès lors interdit aux résidents, à l'exception des membres du Conseil de Copropriété réunis en collège (ou chargé(s) de mission par ledit conseil) et au Syndic lui-même ; d'autres parties communes sont prévues mixtes, c'est-à-dire utilisées aussi bien par les « services » que par - ou pour - les résidents, dans les proportions diverses.

La société chargée d'assurer les « services » assume, dans les différents cas, à ses frais, des obligations de nettoyage, d'entretien (au sens de l' "entretien locatif" du droit civil), et, en ce qui concerne le matériel et le mobilier mis à sa disposition par la copropriété, de réparation et, si nécessaire, de remplacement.

Article 2 Parties communes exclusivement réservées aux services

SOUS-SOL :

L'ensemble des locaux du sous-sol, situés en deçà de la porte donnant accès aux garages, à l'exception de l'escalier menant au rez-de-chaussée, des ascenseurs, du dégagement donnant accès vers les caves privatives numéros 1 à 40, de la chaufferie et du local des compteurs électriques.

REZ-DE-CHAUSSEE :

Tous les locaux donnant à front de rue, à l'exception du bloc de sanitaires situé à l'extrême gauche, du hall d'entrée central et du salon-bibliothèque situé à l'extrême droite ; l'entrée de service latérale donnant sur la rampe carrossable, et, vers l'arrière, la cuisine.

DU 1er AU 5e ETAGE INCLUS :

La chambre d'amis ou le local mis à disposition, et sa terrasse.

Article 3 Parties communes mixtes

SOUS-SOL :

Les volées d'escalier menant au rez-de-chaussée, les ascenseurs et le dégagement donnant accès d'une part aux garages et d'autre part aux caves privatives numéros 1 à 40. Bien que n'étant pas accessibles aux résidents, la chaufferie et le local des compteurs électriques font partie des parties communes mixtes.

REZ DE CHAUSSEE :

A front de rue, le bloc sanitaire situé à l'extrême gauche, le salon-bibliothèque situé à l'extrême droite, et le sas d'entrée avec les boîtes aux lettres ; vers l'arrière, le restaurant et le grand salon ; au milieu, le grand hall d'entrée, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les dégagements desservant tous les locaux du rez-de-chaussée ; le long du mitoyen gauche, la rampe carrossable menant de la voie publique au sous-sol et aux garages ; vers l'arrière, au-delà du périmètre de constructions, la terrasse et le parc.

DU 1er AU 5e ETAGE INCLUS :

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs et tous les couloirs et dégagement donnant accès aux appartements privés.

AU 6e ETAGE :

Les cages d'escaliers et d'ascenseurs et tous les couloirs et dégagements donnant accès aux appartements privés ainsi qu'aux terrasses communes avant et arrière, ainsi que ces terrasses et le local de rangement du matériel de terrasses. Bien que n'étant pas accessible aux résidents, le local technique des ascenseurs fait partie des parties communes mixtes.

CHAPITRE III. DIVERSITE DES SERVICES

Article 1 Prestations

Les parties communes décrites ci-avant sont affectées par les copropriétaires à l'exécution d'un ensemble de services communs comprenant les prestations suivantes, ici à titre indicatif :

1. L'Intendance
 - Service restauration
 - Restaurant
 - Repas à domicile
2. Service domestique
 - Nettoyage des appartements
 - Remise en ordre de la literie
3. Service sanitaire
 - Aide à la vie journalière
4. Service d'accueil
 - Permanence

C'est le contrat définitif entre la copropriété et le Prestataire de Services qui procède à une énumération précise des services assurés avec exclusivité garantie au prestataire.

Article 2 Irrévocabilité d'engagement

Conformément au Chapitre II, paragraphe 1 alinéa B de l'acte de base, il est expressément établi par la présente que tout acquéreur d'un appartement s'engage à faire appel à ces services dont l'organisation et le fonctionnement constituent pour tous les copropriétaires la raison déterminante de leur acquisition.

Par le fait de son achat, le propriétaire d'une partie privative s'engage à coopérer à la réalisation de cet objet.

Il déclarera, dans son acte d'acquisition, avoir connaissance des présentes.

Article 3 Contrat « collectif »

S'il y a contrat(s) individuel(s), la nature plurilatérale du contrat - qui ne peut être exécuté que si la totalité des copropriétaires y adhèrent - entraîne pour conséquence que tout acheteur d'un appartement sera lié en vertu du contrat, tant vis-à-vis de chacun des autres acheteurs que vis-à-vis du prestataire qui assurera l'exécution des prestations prévues, pour former ainsi un contrat collectif.

Article 4 Pouvoir de résiliation - compétence - majorité

L'Assemblée Générale des copropriétaires étant l'organe collectif de la défense des intérêts communs, seule cette Assemblée pourra définir le droit de résiliation du contrat qui lierait chaque propriétaire avec le Prestataire de Services. Il est donc formellement renoncé au droit de résiliation individuel dans le chef du copropriétaire.

Article 5 Modifications des prestations

La liste des prestations pourra être modifiée suivant les exigences d'un meilleur service, en accord avec le Prestataire de Services, par l'Assemblée Générale des copropriétaires. Le Prestataire de Services sera seul juge des dérogations à y apporter, en cas d'absolue nécessité et dans le respect de ce qui est mentionné au Chapitre I de la présente Annexe et du contrat de gestion passé avec l'Association des Copropriétaires.

Article 6 Adjonctions

Sauf stipulations autres dans son contrat, le Prestataire de Services est autorisé à, d'initiative, élargir la notion de ses services, par des adjonctions diverses, gratuites ou non et, dans ce dernier cas, n'auront à payer leur contribution que les personnes désireuses de bénéficier de ces prestations supplémentaires.

Article 7 Transmission obligatoire et de droit

L'engagement souscrit par l'acquéreur d'un appartement est transmis de droit avec la propriété du bien à tout ayant-cause, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit.

CHAPITRE IV. EXÉCUTION

Article 1 Concession

En exécution et conformité avec ce qui précède, les propriétaires d'appartement signeront un « Contrat de Services Propriétaire » (cfr annexe III) avec le Prestataire de Services auquel ils confient la tâche d'assumer les prestations de services.

Les contrats seront individuels, obligeant chaque copropriétaire et/ou locataire, pour les matières y mentionnées.

CHAPITRE V. CARENCE ET PALLIATIF

Article 1 Liberté d'association

Le lien juridique étant établi par la Convention de Services entre la copropriété et le Prestataire de Services choisi, il y a lieu d'établir des mesures complémentaires palliant les possibilités, pour un copropriétaire, de refuser de participer à cette convention. C'est le but du texte qui suit.

Article 2 Exercice et conséquences

Les copropriétaires de l'immeuble sont tenus au respect des statuts du Prestataire de Services et au paiement des cotisations fixées par celui-ci dans le cadre de la Convention de Services. S'ils ne désiraient pas - ou plus – bénéficier des services offerts par le Prestataire, ils resteraient tenus, en raison et par le fait même de leur acquisition, de supporter leur quote-part dans le coût des services, cette obligation

découlant des engagements réciproques des copropriétaires en vue de mettre sur pied et de maintenir les services dont question aux présentes.

Article 3 Procédure de récupération

Le copropriétaire récalcitrant se verra valablement opposer par le Syndic de la copropriété, au titre de « frais personnels », les montants réclamés par le Prestataire de Services pour couverture des services.

Article 4 *Obligation et contribution aux dettes*

Sans aucune dérogation possible, le copropriétaire non occupant est sans réserve responsable des sommes dues par l'occupant, lequel n'est jamais connu de l'association assumant les prestations de services (ou de la gérance) que comme « agent de paiement » du copropriétaire, désigné par ce dernier mais sans subrogation possible ; il appartient au copropriétaire de prendre les mesures de couverture nécessaires, les dépenses comme les recettes étant rattachées à la propriété du bien.

En contrepartie, le copropriétaire doit être tenu au courant d'un découvert constaté dans le chef de l'occupant, dès que ce découvert excède les frais réclamés pour deux mois d'occupation.

ANNEXE II - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

L'Assemblée Générale des copropriétaires a arrêté, 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 stipulées par les statuts.

CHAPITRE I. ASPECTS EXTERIEURS

Article 1 Nettoyage

Sous réserve de ce qui est dit en rapport avec les obligations mises à charge du Prestataire de Services, le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du Syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant et uniquement dans les parties de sa compétence.

Si nécessaire, le Syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le Conseil de Copropriété pour, en particulier, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 2 Entretien et aspect

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

Si les copropriétaires veulent mettre :

1. des rideaux aux fenêtres : ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par l'Assemblée Générale ;
2. des persiennes : ces dernières seront de teintes identiques à celles déterminées par l'Assemblée Générale ;
3. des tentures : à défaut de rideaux, les tentures seront identiques à celles déterminées par l'Assemblée Générale ;
4. des marquises ou stores pare-soleil : ceux-ci seront d'un modèle et d'une ou de plusieurs teintes à fixer par l'Assemblée Générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge ou autres objets quelconques, visibles du rez de chaussée, à l'exception toutefois de bacs à fleurs ou autres meubles de jardin.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS DIVERSES

Article 1 Autorisations - Interdictions

- a) Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, à l'exception des poubelles communes.

- b) Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires, ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.
- c) Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.
- d) Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.
- e) Les animaux sont en principe interdits dans l'immeuble.

Les occupants de l'immeuble sont toutefois autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux non divaguants. Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée, pour l'animal dont il s'agit, par décision de l'Assemblée Générale. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le Conseil de Copropriété et approuvée par l'Assemblée Générale, à titre de dommages-intérêts, par jour sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire. Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre, à la majorité absolue, par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale pourra à tout moment, à la majorité absolue des voix, décider d'abroger totalement ladite tolérance, et d'appliquer strictement le principe d'interdiction des animaux dans la résidence.

- f) L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

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

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le Syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol. Aucun dépôt de carburant ou autre produit inflammable n'est autorisé.

- g) Les caves ne peuvent être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires ; en ce qui concerne les garages, cette règle ne sera pas d'application dès lors qu'ils sont accessibles par l'extérieur, sans passage par l'intérieur, partie résidentielle.

Si, régulièrement, un garage est devenu la propriété d'une personne qui n'habite pas la résidence, l'accès à son garage à travers le rez-de-chaussée de la résidence lui restera interdit ; il devra obligatoirement emprunter la voie carrossable privée pour atteindre la zone des garages.

CHAPITRE III. MORALITE TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 1 Destination

La Résidence est en principe destinée aux personnes ayant atteint l'âge de la retraite. Des occupants plus jeunes, propriétaires ou locataires, ne sont cependant pas exclus, à condition :

1. qu'il ne soit, par leur fait, en aucune manière porté atteinte au confort, à la tranquillité et à la sécurité des résidents plus âgés,
2. qu'ils respectent les usages et règlements de la Résidence, dont ceux relatifs au Prestataire de Services.

Article 2 Mode d'occupation

a) Généralités

Les copropriétaires, locataires, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicales est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article III-1. e), à propos de la présence d'animaux.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

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

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession doit faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du Syndic par lettre recommandée, ou simple lettre remise contre accusé de réception, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle. Le Conseil de Copropriété, prévenu, peut s'opposer à cet usage par avis motivé et porter le litige devant le pouvoir judiciaire.

La contravention à l'obligation d'avertissement est passible d'une amende à fixer par l'Assemblée Générale.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés, à la demande de l'Assemblée Générale.

c) Location

1. Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables, solvables et autonomes. Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.
2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble, ainsi que des voisins.
3. Les propriétaires sont tenus de remettre au Syndic une copie des baux relatifs à leur propriété, afin de fournir la preuve que les locataires occupants ont souscrit aux obligations prévues. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues.
4. Le Syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée Générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577 10 § 4 du Code civil.
5. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement

donné par le Syndic (sur injonction du Conseil de Copropriété), est tenu de demander la résiliation du bail et le déguerpissement ; à plus forte raison si l'Assemblée Générale intervient (voir ci-dessus).

Article 3 Publicité

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages ; les offres en location ou en vente pourront néanmoins être annoncées par une affiche de format réduit, agréée par le Syndic, apposée à une fenêtre du bien concerné, et l'Assemblée Générale pourra édicter les règles d'un affichage extérieur au rez-de-chaussée.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'Assemblée Générale, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession ou son titre.

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

Chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les noms et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'Assemblée.

Article 4 Précautions – Déménagement

1. Il ne peut être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.
2. Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du Syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.
Un règlement complémentaire peut codifier les différences de procédures entre les appartements accessibles par escalade directe (à l'avant) et ceux qui ne le sont pas (à l'arrière).

Article 5 Divers

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

Article 6 Tranquillité

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Il est conseillé aux propriétaires et occupants:

- de régler le volume des télévisions, chaînes stéréo, pianos et autres instruments de musique, des sonneries de téléphone, machines à écrire, imprimantes et en général de tout appareil susceptible de faire du bruit, de telle sorte que leur audition ne soit pas perceptible dans les lots privatifs voisins, spécialement dans les chambres à coucher entre vingt-deux heures et huit heures.
- d'éviter l'utilisation des sanitaires (bain, douche, chasse de water-closet) entre vingt-trois heures et six heures;
- lorsque le sol du living, du hall et des couloirs n'est pas recouvert de tapis plain mais de dalles ou de parquet, de placer des dômes de silence aux pieds des sièges et de porter des chaussures d'intérieur;
- d'éviter de traîner dans leur lot privatif, des tables ou des chaises non munies de sabots « anti-bruit » efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.
- Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

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

- Tous jeux ou ébats enfantins sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans les halls d'entrée et les cages d'escalier.

Article 7 Terrasse

Les terrasses du bâtiment doivent être maintenues dans un état permanent de propreté.

Il est interdit:

- d'y remiser des meubles, sauf ceux de jardin;
- d'y faire sécher du linge, aérer des vêtements, secouer des tapis, chamoisettes, et cætera ;
- de jeter quoi que ce soit à l'extérieur: mégots de cigarettes, nourriture pour oiseaux, et cætera ;
- de suspendre des bacs à fleurs aux balustrades, côté rue;

Les occupants de l'immeuble sont tenus de prendre toute mesure afin d'éviter la venue d'oiseaux sur les terrasses et balcons, comme ne pas y déposer de nourriture ou de boissons.

Article 8 Conseils et recommandations

a) Sanitaires

Les occupants doivent veiller à l'entretien régulier de la chasse de leurs water-closets et, en cas d'absence prolongée, d'en fermer le robinet d'arrêt.

Ils doivent de même veiller à l'entretien régulier des joints au pourtour des baignoires et bacs de douche et vérifier l'étanchéité des tuyaux de décharges.

Ils doivent réparer les robinets lorsque des bruits anormaux se manifestent dans les canalisations, lors de la prise d'eau.

b) Instructions en cas d'incendie

En cas d'incendie, il ne peut être fait usage des ascenseurs mais uniquement, en cas de nécessité, des escaliers. Au cas où une cage d'escalier est envahie par la fumée, sa porte d'accès doit être soigneusement refermée et il doit être fait usage d'une autre cage d'escalier.

c) Locaux vide-ordures

Les déchets ménagers déposés dans les locaux prévus à cet effet doivent être soigneusement emballés dans des sacs en matière plastique, fermés hermétiquement.

Il est par ailleurs demandé de ne pas déposer dans les locaux vide-ordures des objets encombrants tels que petits appareils ménagers hors d'usage, meubles ou matelas.

d) Fermetures des portes de l'immeuble

Il est recommandé aux occupants de veiller à la fermeture des portes de l'immeuble. Il leur est également recommandé d'insister auprès des personnes qui leur rendent visite pour qu'elles fassent de même.

ANNEXE III – Contrat de services Propriétaire

Contrat entre les soussignés

L' ASBL « Le Cercle Trianon »,
71 avenue de Woluwé Saint Lambert,
1200 Bruxelles
N° d'entreprise 0455.922.665
Dénommée ci-dessous le « Cercle »

Et :

M.....
Propriétaire de l'appartement
Ici représenté par
Dénommé ci-dessous le « Propriétaire ».

ETANT EXPOSE QUE

1. Par décision de son assemblée générale du 11 février 1995, l'assemblée générale de la copropriété « Résidence TRIANON » a désigné le Cercle en tant que Prestataire de Services
2. Le Cercle s'engage à fournir aux résidents de la Résidence les services décrits dans le « Contrat de Service » établi entre le Cercle et l'ACP de la « Résidence Trianon »

IL EST DES LORS CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Le Propriétaire, ayant pris connaissance du « Contrat de Services », marque sa complète approbation des termes de cette convention, ainsi que dans ses adaptations futures telles que qu'acceptées valablement par l'ACP de la « Résidence Trianon ».

Article 2. Le Propriétaire s'interdit d'occuper personnellement son bien ou d'en conférer quelque titre d'occupation que ce soit à qui que ce soit avant que la personne qui s'y établira ait été agréée par le Prestataire de Services et qu'elle ait signé personnellement le « Contrat de Services des Résidents ».

En cas de non agrération, le Propriétaire a un droit d'appel. L'appel est exercé devant le Conseil de Copropriété par lettre recommandée au Syndic et poursuivi dans les formes et délais prescrits par les articles 1 et 2 du chapitre III de l'Annexe II : « règlement d'ordre intérieur » des statuts de la Copropriété « Résidence Trianon »

Article 3. En cas de non-occupation d'un appartement vide, en état locatif, et proposé en vente ou en location, le Cercle facturera au Propriétaire 40% du montant des services généraux.

Toutefois, au cas où le Propriétaire de cet appartement aurait donné procuration au Syndic pour louer ou vendre son bien aux prix et conditions du marché et en état locatif, ces services généraux ne seront pas facturés.

Article 4 Le Propriétaire reste solidairement responsable, à l'égard du Cercle, de toutes sommes dues au Cercle par son locataire-résident ou tout autre occupant.

L'acceptation des paiements effectués par le locataire ou un tiers ne dégage pas le Propriétaire de sa responsabilité et n'entraîne en aucune manière délégation de dettes.

Article 5 Le Propriétaire s'engage à insérer dans son contrat de bail ou dans le titre d'occupation la clause suivante :

« En cas de non-paiement à due date par le résident de deux factures consécutives à l'asbl LE CERCLE TRIANON, qui assure la fourniture de services aux résidents de la Résidence TRIANON, le bailleur pourra solliciter du Tribunal compétent la résolution du bail aux torts du locataire, cette absence ou ces retards de paiement étant considérés comme une faute contractuelle dans les relations entre le propriétaire-bailleur et le locataire-résident ».

Fait en deux exemplaires à Woluwé-St-Lambert, le

Le Cercle

Le Propriétaire

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| COORDINATION A LA DATE DU ET MODIFICATION DES STATUTS | 1 |
| DE L'IMMEUBLE ET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE | 1 |
| TITRE I. ACTE DE BASE..... | 2 |
| CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - MISE SOUS LE REGIME..... | 2 |
| DE LA COPROPRIETE FORCEE..... | 2 |
| 1. Description de l'ensemble immobilier..... | 2 |
| 2. Mise sous le régime de la copropriété forcée | 2 |
| a) Servitudes | 3 |
| b) Accession..... | 3 |
| CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE | 4 |
| 1. Généralités..... | 4 |
| 2. Description des parties privatives et communes..... | 5 |
| a) Sous-sol..... | 6 |
| b) Rez-de-chaussée..... | 7 |
| c) Premier étage | 8 |
| d) Deuxième étage..... | 9 |
| e) Troisième étage | 11 |
| f) Quatrième étage..... | 12 |
| g) Cinquième étage..... | 13 |
| h) Sixième étage | 15 |
| i) Toiture | 15 |
| 3. Fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative | 15 |
| a) Caves : néant..... | 16 |
| b) Garages et emplacements : 759 /10.000 | 16 |
| c) Appartements : 9.241 /10.000 | 17 |
| Premier étage | 17 |
| Quatrième étage..... | 18 |
| Sixième étage | 18 |
| 4. Valeur respective des lots privatifs et modifications..... | 19 |
| CHAPITRE III Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun | 20 |
| 1. Sol et sous-sol | 20 |
| 2. Gros murs..... | 20 |
| 3. Murs intérieurs séparant des lots privatifs..... | 20 |
| 4. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs..... | 20 |
| 5. Murs intérieurs d'un lot privatif..... | 20 |
| 6. Murs (revêtements et enduits)..... | 20 |
| 7. Plafonds et planchers – Gros oeuvre..... | 21 |
| 8. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 9. Cheminées..... | 21 |
| 10. Toit..... | 21 |
| 11. Façades..... | 21 |
| 12. Escaliers..... | 21 |
| 13. Canalisations – Raccordements généraux..... | 22 |
| 14. Electricité – Télédistribution - Antennes..... | 22 |
| 15. Locaux à usage commun..... | 22 |
| 16. Balcons et terrasses..... | 22 |
| 17. Jardin..... | 23 |
| 18. Ascenseur..... | 23 |
| 19. Chauffage central..... | 23 |
| 20. Présomption..... | 23 |
| 21. Parties privatives..... | 23 |
| 22. Murs de clôture..... | 24 |
| 23. Fenêtres..... | 24 |
| 24. Portes palières..... | 24 |
| 25. Tentes solaires..... | 24 |
| 26. Parkings..... | 24 |
| 27. Parties communes de jouissance privative..... | 24 |
| TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE..... | 25 |
| CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL..... | 25 |
| Article 1 - Définition et portée..... | 25 |
| CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES..... | 25 |
| Article 2 - Destination des lots privatifs..... | 25 |
| Article 3 - Jouissance des parties privatives..... | 26 |
| a) Principes..... | 26 |
| b) Accès au toit..... | 27 |
| c) Installations particulières..... | 27 |
| d) Emménagements - déménagements..... | 28 |
| e) Inaction d'un copropriétaire..... | 28 |
| Article 4 - Limites de la jouissance des parties privatives..... | 28 |
| a) Harmonie et aspect..... | 28 |
| b) Façade, fenêtres, porte- fenêtre, châssis et vitres, volets et persiennes..... | 29 |
| c) Terrasses et balcons..... | 29 |
| d) Jardin commun..... | 30 |
| e) Publicité..... | 30 |
| f) Location - Occupation..... | 30 |
| g) Caves..... | 31 |
| h) Emplacements de parking/garages..... | 31 |
| Article 5 - Interdictions..... | 32 |
| Article 6 - Transformations..... | 32 |
| a) Modifications des parties communes..... | 32 |
| b) Modifications des parties privatives..... | 33 |
| CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN..... | 33 |
| Article 7 - Généralités..... | 33 |
| Article 8 – Genre de réparation et travaux..... | 33 |

| | |
|---|-----------|
| Article 9 - Réparations urgentes | 34 |
| Article 10 - Réparations ou travaux non urgents..... | 34 |
| Article 11 - Servitudes relatives aux travaux | 34 |
| Article 12 - Nettoyage..... | 35 |
| Article 13 - Jardins | 35 |
| CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES | 36 |
| Article 14 - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes..... | 36 |
| Article 15 – Mise en oeuvre | 38 |
| 1 – Enumération | 38 |
| 2 – Consommations | 38 |
| 2.1. – Eau froide..... | 38 |
| 2.2. – Chauffage et eau chaude | 38 |
| 2.3. – Température - servitude..... | 39 |
| 3 – Impôts | 40 |
| 4 – Téléphonie | 40 |
| Article 16 – Responsabilité civile..... | 40 |
| Article 17 - Charges dues du fait d'un copropriétaire - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire | 40 |
| Article 18 - Recettes au profit des parties communes..... | 40 |
| Article 19 - Modification de la répartition des charges..... | 40 |
| Article 20 - Cession d'un lot | 41 |
| a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot | 41 |
| b) Obligations du notaire | 42 |
| c) Obligation à la dette | 42 |
| d) Décomptes..... | 43 |
| e) Arriérés des charges..... | 43 |
| Article 21 - Fonds de roulement | 44 |
| Article 22 - Fonds de réserve..... | 44 |
| Article 23 - Paiement des charges communes..... | 44 |
| Article 24 - Recouvrement des charges communes..... | 45 |
| Article 25 - Comptes tenus par le Syndic..... | 45 |
| CHAPITRE V - ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES | 46 |
| Section 1 - Association des copropriétaires..... | 46 |
| Article 26 - Dénomination - Siège – Numéro d'entreprise..... | 46 |
| Article 27 - Personnalité juridique - Composition | 46 |
| Article 28 – Dissolution – Liquidation | 47 |
| a) Dissolution..... | 47 |
| b) Liquidation..... | 47 |
| Article 29 - Patrimoine de l'Association des Copropriétaires | 48 |
| Article 30 - Objet..... | 48 |
| Article 31 - Solidarité des copropriétaires | 48 |
| Article 32 - Actions en justice – Frais..... | 48 |
| Article 33 - Pouvoirs..... | 49 |
| Article 34 - Composition | 49 |
| Article 35 - Procurations | 50 |
| Article 36 - Date et lieu de l'Assemblée Générale ordinaire | 50 |
| Article 37 - Convocations | 50 |

| | |
|---|----|
| a) Principes | 50 |
| b) Délais | 51 |
| c) Adresse de convocation..... | 51 |
| d) Syndic et Syndic provisoire | 51 |
| e) Consultation | 51 |
| Article 38 - Ordre du jour | 52 |
| Article 39 - Constitution de l'Assemblée Générale..... | 52 |
| Article 40 - Présidence - Bureau - Feuille de présence..... | 52 |
| Article 41 - Délibérations..... | 53 |
| a) Droit de vote..... | 53 |
| b) Quorums de présence - Deuxième Assemblée..... | 53 |
| c) Règles de majorité | 54 |
| 1 - Majorité absolue | 54 |
| 2 - Majorité spéciale - Unanimité | 54 |
| d) Considérations pratiques..... | 55 |
| e) Vote par écrit..... | 56 |
| Article 42 - Actions en justice..... | 56 |
| a) Par l'association des copropriétaires | 56 |
| b) Par un copropriétaire..... | 57 |
| c) Par un occupant..... | 58 |
| Article 43 - Opposabilité - Information | 58 |
| CHAPITRE VI - NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC | 59 |
| Article 44 - Nomination | 59 |
| Article 45 – Révocation – Délégation – Syndic provisoire..... | 59 |
| Article 46 - Publicité..... | 59 |
| Article 47 - Responsabilité - Délégation Le Syndic est seul responsable de sa gestion. | 60 |
| Article 48 - Pouvoirs | 60 |
| Article 49 - Rémunération | 62 |
| Article 50 - Démission - Fin de sa mission..... | 62 |
| CHAPITRE VII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ | 63 |
| Article 51 - Conseil de Copropriété..... | 63 |
| CHAPITRE VIII – COMMISSAIRE AUX COMPTES | 63 |
| Article 52 – Désignation..... | 63 |
| Article 53 - Missions | 64 |
| CHAPITRE IX - ASSURANCES - RESPONSABILITÉS - DOMMAGES Á L'IMMEUBLE..... | 64 |
| Article 54 – Généralités | 64 |
| Article 55 - Types d'assurances | 65 |
| Article 56 - Biens et capitaux à assurer | 67 |
| Article 57 - Assurances complémentaires | 67 |
| Article 58 - Primes et surprimes..... | 67 |
| Article 59 - Responsabilité des occupants - Clause du bail..... | 68 |
| Article 60 – Franchises | 68 |
| Article 61 – Sinistres – Procédures et indemnités | 69 |
| Article 62 - Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision | 70 |
| CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 72 |
| Article 63 - Renvoi au Code civil..... | 72 |
| Article 64 - Langues..... | 72 |
| Article 65 – Conservation et diffusion des documents | 72 |
| Article 66 – Election de domicile | 72 |
| Article 67 – Sanctions | 73 |

| | |
|---|-----------|
| TITRE III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR..... | 74 |
| Article 1 - Définition | 74 |
| Article 2 - Modifications | 74 |
| Article 3 – Opposabilité | 74 |
| Article 4 - Règlement des différends..... | 75 |
| TITRE IV - SERVICES..... | 76 |
| Article 1 - Généralités..... | 76 |
| Article 2 – Diversité des services | 76 |
| ANNEXE I – LES SERVICES | 78 |
| CHAPITRE I. GENERALITES..... | 78 |
| Article 1 Destination..... | 78 |
| Article 2 Baux et catégories de locataires..... | 78 |
| Article 3 Bail à l'essai | 78 |
| Article 4 Conséquences générales de la destination..... | 78 |
| Article 5 Bases juridiques du prestataire de services | 79 |
| Article 6 Possibilité de sous-traitance..... | 79 |
| CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET « SERVICES » | 80 |
| Article 1 Principes..... | 80 |
| Article 2 Parties communes exclusivement réservées aux services..... | 80 |
| Article 3 Parties communes mixtes | 80 |
| CHAPITRE III. DIVERSITE DES SERVICES..... | 81 |
| Article 1 Prestations | 81 |
| Article 2 Irrévocabilité d'engagement | 82 |
| Article 3 Contrat « collectif» | 82 |
| Article 4 Pouvoir de résiliation - compétence - majorité | 82 |
| Article 5 Modifications des prestations | 82 |
| Article 6 Adjonctions | 83 |
| Article 7 Transmission obligatoire et de droit..... | 83 |
| CHAPITRE IV. EXÉCUTION | 83 |
| Article 1 Concession | 83 |
| CHAPITRE V. CARENCE ET PALLIATIF..... | 83 |
| Article 1 Liberté d'association | 83 |
| Article 2 Exercice et conséquences | 83 |
| Article 3 Procédure de récupération | 84 |
| Article 4 Obligation et contribution aux dettes | 84 |
| ANNEXE II - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR..... | 85 |
| CHAPITRE I. ASPECTS EXTERIEURS..... | 85 |
| Article 1 Nettoyage..... | 85 |
| Article 2 Entretien et aspect | 85 |
| CHAPITRE II. DISPOSITIONS DIVERSES | 86 |
| Article 1 Autorisations - Interdictions | 86 |

| | |
|--|-----------|
| CHAPITRE III. MORALITE TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX..... | 87 |
| Article 1 Destination | 87 |
| Article 2 Mode d'occupation | 87 |
| Article 3 Publicité..... | 89 |
| Article 4 Précautions – Déménagement | 89 |
| Article 5 Divers..... | 90 |
| Article 6 Tranquillité..... | 90 |
| Article 7 Terrasse..... | 91 |
| Article 8 Conseils et recommandations | 91 |
| ANNEXE III – Contrat de services Propriétaire | 92 |