

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(texte adopté lors de l'assemblée générale du 24 janvier 2012)

IMMEUBLE 451 GM
BRUYERES
1348 Louvain-la-Neuve

Le présent texte a été mis en concordance en vue de satisfaire aux exigences de la loi du 2 juin 2010 visant à moderniser le fonctionnement des copropriétés et accroître la transparence de leur gestion.

Le présent texte a été adopté lors de l'assemblée générale du 24 janvier 2012.

Il remplace et annule les précédentes versions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété est destiné à régir un ensemble immobilier situé à Louvain-la-Neuve (commune d'Ottignies), dans le lotissement « Les Bruyères ».

Cet ensemble est destiné à l'habitation des étudiants de l'Université catholique de Louvain.

Il porte sur un terrain contenant une superficie **CINQUANTE SEPT ARES ONZE CENTIARES SEPTANTE DIXMILLIARES**.

CHAPITRE Ier - EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1

Il est établi, par les présentes, un règlement de copropriété.

Conformément à l'article 577-4 du Code civil, le présent règlement de copropriété constitue, avec l'acte de base, les statuts de l'immeuble susvisé.

ARTICLE 2

Conformément au Code civil, le règlement de copropriété comprend entre autres :

- la description des droits et des 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 et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Le présent règlement de copropriété régit le statut immobilier de l'ensemble. Il règle tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs.

ARTICLE 3

Le règlement de copropriété peut être modifié dans les conditions précisées par le Code civil.

ARTICLE 4

Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droits un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble régi par les présentes et aux détails de vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions définies par le Code civil.

Ces modifications ne seront pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'ensemble immobilier à leurs cessionnaires.

CHAPITRE II - STATUT DES BIENS**ARTICLE 5**

L'ensemble immobilier régi par les présentes comporte, d'une part, des parties privatives, dont chacune appartient en propriété privative à un copropriétaire de l'ensemble immobilier régi par les présentes, la quote-part de terrain accessoire de l'élément privatif restant cependant la propriété de l'Université catholique de Louvain, ainsi qu'il a été précisé dans l'acte de base, et, d'autre part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble régi par les présentes et à chacun d'eux pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, bureaux, atelier et carports.

ARTICLE 6

Les parties communes générales de l'ensemble régi par les présentes sont divisées en cent milles/cent millièmes, répartis entre les divers éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'ensemble immobilier régi par les présentes ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation des quotités attribuées à chaque élément privatif ne peut être modifiée que conformément aux dispositions du Code civil.

Les parties communes se divisent en deux parties :

PREMIERE CATEGORIE : Les parties communes générales dans le complexe, dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe, chacun pour une fraction. Ces parties communes générales sont divisées en cent millièmes, attribués aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

DEUXIEME CATEGORIE : Les parties communes spéciales qui sont des parties communes servant à l'usage exclusif d'un groupe, notamment les livings, cuisines, sanitaires communs aux groupes de chambres, et dont la propriété appartiendra donc indivisément en copropriété aux copropriétaires de chacun de ces groupes.

ARTICLE 7

Le tableau indiquant les quotités dans les parties communes jointes à chacun des éléments privatifs composant l'ensemble immobilier régi par les présentes se trouve détaillé dans l'acte de base.

ARTICLE 8

Chaque élément privatif comporte les parties constitutives de cet élément, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lesquels on marche avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes, les fenêtres avec éventuellement leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes d'entrée de l'élément privatif donnant sur les parties communes générales ou spéciales, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des éléments privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtement muraux, la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'élément 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 des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etc...).

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité, à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux copropriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privatifs des modifications aux choses communes, générales ou spéciales, sauf à se conformer aux dispositions du présent règlement et du Code civil.

ARTICLE 9

Les travaux de modification aux parties communes générales ou spéciales ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, moyennant les majorités requises par l'article 577/7 du Code civil et précisées ci-après.

Ainsi, les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, sont décidés par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

Sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix la reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle.

L'unanimité des copropriétaires est requise pour toute décision relative à la reconstruction totale de l'immeuble.

ARTICLE 10

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble régi par le présent règlement, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des chambres, des fenêtres, des garde-corps, éventuellement des volets et persiennes, et, en général, de toutes les parties de l'ensemble immobilier visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 11

Les propriétaires pourront établir des persiennes et autres dispositifs de protection.

Si ces éléments sont établis à l'intérieur de l'élément privatif, ils sont toujours autorisés.

S'ils sont placés à l'extérieur, ils devront être agréés par l'assemblée générale.

L'ensemble immobilier régi par les présentes sera raccordé à la télédistribution. A ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur.

Les frais y afférents sont de communauté générale. Il ne pourra être édifié d'antenne individuelle sur les toitures des bâtiments.

ARTICLE 12

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement ; les locaux peuvent également être utilisés comme bureaux.

La destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ne peut être modifiée que par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

CHAPITRE III – ADMINISTRATION, GESTION ET CONTRÔLE DE LA COPROPRIETE

A. L'association des copropriétaires

ARTICLE 13

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique. Elle a son siège dans l'immeuble.

ARTICLE 14

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

Tout copropriétaire 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.

ARTICLE 15

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

ARTICLE 16

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

B. L'assemblée générale des copropriétaires**ARTICLE 17**

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Cette assemblée peut, si nécessaire, être scindée en deux groupes : l'un comprenant les copropriétaires des parties communes spéciales et qui est compétent pour toutes les questions particulières à ce groupe, l'autre réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

ARTICLE 18

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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 19

L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année entre le 17 novembre et le 3 décembre, sauf cas de force majeure dûment établi.

ARTICLE 20

Le syndic tient également une assemblée générale chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

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

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Lorsque des copropriétaires sollicitent la tenue d'une assemblée, ils en établissent l'ordre du jour.

ARTICLE 21

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

Sauf les cas d'urgence, la convocation est adressée quinze jours au moins avant la date de 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 au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste. Moyennant accusé de réception par le destinataire, elle peut cependant être adressée par courrier ordinaire ou par courriel si le destinataire a accepté, individuellement, explicitement et par écrit, ce moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

ARTICLE 22

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété 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, si la demande parvient au syndic avant l'établissement de la convocation.

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.

ARTICLE 23

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

ARTICLE 24

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président est assisté d'assesseurs et d'un secrétaire, lesquels sont également copropriétaires.

Le président, les assesseurs et le secrétaire constituent ensemble le bureau.

La désignation du président de l'assemblée, des assesseurs et du secrétaire est effectuée avant l'examen des points inscrits à l'ordre du jour.

Le président exerce la police de l'assemblée. Il veille au respect des dispositions légales et statutaires.

ARTICLE 25

Il est tenu une liste de présence qui est signée par les copropriétaires et les mandataires participant à l'assemblée générale. Cette liste est certifiée conforme par les membres du bureau, après que les copropriétaires et les mandataires aient pu faire part de leurs observations éventuelles.

ARTICLE 26

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires 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.

ARTICLE 27

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

ARTICLE 28

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de cent millièmes dans les parties communes générales.

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.

ARTICLE 29

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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 10 % 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.

ARTICLE 30

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.

ARTICLE 31

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité spéciale ou l'unanimité.

ARTICLE 32

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

ARTICLE 33

L'assemblée décide à la majorité des trois-quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil ;
- d) 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.

ARTICLE 34

L'assemblée décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- 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 des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;

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

ARTICLE 35

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

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

ARTICLE 36

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.

ARTICLE 37

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le syndic, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes rendent compte de leurs missions et sollicitent déchargement, s'il y a lieu.

ARTICLE 38

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

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

ARTICLE 39

Le syndic consigne, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, les décisions prises par celle-ci dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

ARTICLE 40

Le syndic communique aux copropriétaires le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale dans les trente jours suivant la tenue de celle-ci.

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

C. Le syndic

ARTICLE 41

Un syndic est désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il peut, à défaut, être nommé par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

ARTICLE 42

Un contrat de syndic est établi par écrit.

Il est conclu entre le syndic et l'association des copropriétaires.

ARTICLE 43

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans.

La durée du mandat est précisée dans le contrat établi entre le syndic et l'association des copropriétaires.

Ce mandat peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

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

ARTICLE 44

Le syndic est notamment chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires, en ce compris le fonds de roulement et le fonds de réserve ;
- 4° de tenir la comptabilité selon les prescrits légaux et d'établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter annuellement ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;
- 5° de convoquer l'assemblée générale ordinaire dans la période de quinze jours définie par le présent règlement ; de convoquer une assemblée générale à la requête d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes ; de convoquer une assemblée générale lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;

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 ;

7° de rédiger le procès-verbal des décisions prises au cours des assemblées générales ;

8° de consigner les décisions prises par l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires dans un délai de trente jours suivant la tenue de cette assemblée ;

9° de communiquer à tous les copropriétaires les décisions prises par l'assemblée générale dans un délai de trente jours suivant la tenue de cette assemblée ;

10° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

11° d'introduire en justice 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 ;

12° d'informer les copropriétaires des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;

13° de fournir les informations requises par la loi lors de la cession du droit de propriété d'un lot ;

14° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ;

15° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

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;

17° de solliciter trois devis au moins lorsque les travaux envisagés dépassent un montant de 5000 euros ; d'établir un cahier des charges lorsque les travaux envisagés dépassent un montant de 25000 euros ;

18° 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;

19° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété ;

20° 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;

21° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

22° d'assurer l'immeuble sur les risques à couvrir selon les décisions de l'assemblée générale et les dispositions statutaires ;

23° de gérer les polices d'assurance et les sinistres à caractère commun ;

24° de détenir les archives de l'immeuble ;

25° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété.

ARTICLE 45

Le contrat conclu entre le syndic et l'association des copropriétaires peut prévoir d'autres prestations et missions.

ARTICLE 46

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

ARTICLE 47

Les comptes de gestion du syndic sont présentés annuellement à l'approbation de l'assemblée générale, ces comptes devant obligatoirement indiquer le détail des recettes et charges communes de l'immeuble et leur répartition entre les copropriétaires.

Le syndic devra communiquer ces comptes en annexe à la convocation qu'il adressera en vue de l'assemblée générale ordinaire.

Le commissaire aux comptes a pour mission de vérifier ces comptes.

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

ARTICLE 48

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le syndic présente le budget prévisionnel des charges courantes et extraordinaires.

ARTICLE 49

Le mandat du syndic est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. La rémunération est précisée dans le contrat établi entre le syndic et l'association des copropriétaires.

Cette rémunération peut être indexée.

Elle constitue une charge commune générale.

ARTICLE 50

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE 51

L'assemblée générale peut, en tout temps, révoquer le syndic sans devoir motiver sa décision.

L'assemblée peut également, si elle le juge opportun, adjoindre au syndic 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 52

Le syndic peut mettre fin anticipativement à son mandat en démissionnant.

Cette démission doit intervenir lors d'une assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire.

Lorsqu'il a présenté sa démission, le syndic poursuit ses missions jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel la démission a été présentée à l'assemblée ou lorsque l'assemblée a pourvu à son remplacement.

ARTICLE 53

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

D. Le conseil de copropriété

ARTICLE 54

Un conseil de copropriété est désigné par l'assemblée générale.

Celui-ci est composé d'un président et de deux autres membres au moins, tous copropriétaires.

ARTICLE 55

Le conseil de copropriété est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

ARTICLE 56

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

ARTICLE 57

Le conseil de copropriété rend compte de sa mission auprès de l'assemblée générale.

E. Le commissaire aux comptes

ARTICLE 58

Un commissaire aux comptes est désigné annuellement par l'assemblée générale.

ARTICLE 59

Le commissaire aux comptes peut être un copropriétaire, un comptable, un expert comptable ou un réviseur d'entreprises.

ARTICLE 60

Ce commissaire aux comptes est chargé d'effectuer un contrôle de la gestion financière de la copropriété et d'en rendre compte auprès des copropriétaires.

Le commissaire aux comptes participe aux assemblées générales. Il répond, le cas échéant, aux questions de l'assemblée.

CHAPITRE IV – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. Entretien et réparations

ARTICLE 61

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux et réparations ayant un caractère absolument urgent sans devoir en demander l'autorisation.

Il en avise cependant le conseil de copropriété et les copropriétaires dans les meilleurs délais.

ARTICLE 62

Tous les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic, sont décidés par l'assemblée à la majorité des trois quarts des voix.

La reconstruction de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes.

L'unanimité des copropriétaires est requise pour toute décision relative à la reconstruction totale de l'immeuble.

ARTICLE 63

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de l'élément privatif à un mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'élément privatif, si cela s'avère nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités les inconvénients résultant des travaux aux choses communes qui seront décidés conformément aux règles énoncées ci-dessus.

B. Impôts

ARTICLE 64

A moins que les impôts relatifs à l'ensemble immobilier régi par le présent règlement ne soient établis directement sur chacune des propriétés privées, les impôts seront réputés charges communes.

C. Responsabilité civile**ARTICLE 65**

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

D. Charges communes**ARTICLE 66**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs droits dans les parties communes (sauf exception éventuelle déterminée au présent règlement).

Telles sont notamment les dépenses de l'eau, de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, des salaires des personnes chargées du nettoyage des parties communes, les traitements du gérant, les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et du remplacement du matériel mobilier commun : boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, etc.

ARTICLE 67

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs seront également traitées comme charges communes générales ou spéciales. Le syndic prendra toutes mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté. Il pourra notamment faire exécuter dans les locaux privés toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses, en portant le coût aux propriétaires de l'élément intéressé.

ARTICLE 68

Conformément à l'article 577-7, § 1er, 2° du Code civil, la répartition des charges de la copropriété ne peut être modifiée par l'assemblée générale qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

E. Recettes**ARTICLE 69**

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

CHAPITRE V - ASSURANCE - RECONSTRUCTION

ARTICLE 70

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera souscrite par la copropriété par les soins du syndic contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le dégât des eaux, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes et aux conditions déterminées par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes. Elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes, générales ou spéciales.

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

ARTICLE 71

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

ARTICLE 72

Si un sinistre se produit, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic au profit de la copropriété, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

Il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice. Leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE 73

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel : le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

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

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

b) si le sinistre est total : l'indemnité doit être employée à la reconstruction de l'immeuble.

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

En cas de reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient participer à la reconstruction seront tenus de céder aux autres copropriétaires dans le mois, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

ARTICLE 74

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

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée sur la base de cette assurance complémentaire. Ils en disposeront librement.

CHAPITRE VI - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 75

Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur, dont les articles suivent.

Ce règlement peut être modifié dans le respect des règles fixées par le Code civil.

Il est déposé au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Celui-ci met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

La publicité et l'opposabilité des dispositions du règlement d'ordre intérieur sont définies par l'article 577-10 du Code civil.

A. Entretien**ARTICLE 76**

Les travaux de peinture aux façades des bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par le présent règlement, y compris la peinture des châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale, suivant un plan établi par celle-ci et sous la surveillance du syndic, ces frais constituant une charge commune.

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

Les plantations du jardin, comportant éventuellement des arbres, haies, pelouses et fleurs, seront entretenues à frais communs.

B. Aspect**ARTICLE 77**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, linges et autres objets.

C. Ordre intérieur**ARTICLE 78**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise spécialement les vélos et autres petits véhicules.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans les bâtiments; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

ARTICLE 79

Il ne pourra être fait dans les dégagements et paliers communs, aucun travail de ménage, tels que cirages de chaussures, brossages des tapis, literies, etc.

ARTICLE 80

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE 81

La présence d'animaux dans les bâtiments est strictement interdite; le fait de ne pas se conformer à cette interdiction entraîne le paiement par le contrevenant de dommages et intérêts, sans préjudice de toute autre sanction et notamment de l'expulsion de l'occupant contrevenant à cette stipulation.

D. Moralité - tranquillité**ARTICLE 82**

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants devront toujours habiter l'ensemble régi par le présent règlement, bourgeoisement, suivant la notion juridique du bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des lieux ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille ou de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique, poste de T.S.F., pick-up, de radio et de télévision est autorisé. Toutefois, les occupants devront veiller à ce que le fonctionnement de ces appareils ne puisse être entendu dans les autres parties privatives de l'immeuble.

S'il est fait usage dans les bâtiments 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 chambres, à l'exception de petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

ARTICLE 83

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter les bâtiments bourgeoisement en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement et au règlement qui pourrait être édicté par l'Université catholique de Louvain à l'égard des étudiants logés dans l'ensemble régi par le présent règlement, règlements dont les locataires devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction dûment constatée, la résiliation du contrat de bail pourra être demandée.

ARTICLE 84

Les copropriétaires et occupants doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

E. Chauffage central et distribution d'eau chaude**ARTICLE 85**

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude, fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix. La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Ces services sont assurés par fourniture de calories par une chaudière située au niveau trois.

Les frais de chauffage sont répartis entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Les frais d'exploitation du service de l'immeuble sont répartis de la même manière.

F. Destination des locaux

ARTICLE 86

La destination des éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par le présent règlement est réglée par l'article 12 du règlement de copropriété.

Il ne pourra être établi dans les éléments privatifs aucun dépôt de marchandises, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie ou d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants par cette aggravation des risques.

ARTICLE 87

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur les bâtiments concernant l'ensemble immobilier régi par les présentes.

Mais il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des chambres ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant.

G. Dispositions relatives au conseil de copropriété

ARTICLE 88

La composition et le rôle du conseil de copropriété sont précisés plus avant dans le Code civil et dans le règlement de copropriété.

ARTICLE 89

Le conseil de copropriété se réunit à intervalles réguliers.

Il délibère valablement si la majorité des membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage de voix, la voix du président est prépondérante.

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

Il est dressé procès-verbal des décisions prises par le conseil de copropriété. Le procès-verbal est signé par les membres présents à la séance suivante pour approbation.

H. Dispositions relatives au syndic

ARTICLE 90

Le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission sont précisés plus avant dans le Code civil et dans le règlement de copropriété.

Les articles qui suivent contiennent des dispositions complémentaires.

ARTICLE 91

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 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.

ARTICLE 92

Le syndic veille au bon entretien de l'ensemble immobilier régi par les présentes, au bon fonctionnement du chauffage central, du service de l'eau chaude et de tous appareillages communs.

Le syndic surveille les personnes chargées du nettoyage et de l'entretien des locaux; il choisit et congédie ces personnes en leur donnant les ordres nécessaires; il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, ainsi que les travaux ordonnés par l'assemblée générale.

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

ARTICLE 93

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée générale, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

ARTICLE 94

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale des copropriétaires et les soumet à son approbation; il en reçoit décharge s'il y a lieu.

Ces comptes devront obligatoirement renseigner le détail des recettes et dépenses communes de l'ensemble immobilier avec les comptes particuliers de chacun.

Il enverra trimestriellement à chaque copropriétaire le relevé des recettes et dépenses communes du trimestre et le compte particulier des copropriétaires.

Une provision est versée à l'association des copropriétaires, entre les mains du syndic, par les copropriétaires, pour permettre de faire face aux dépenses communes; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale et réparti entre les copropriétaires au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale. A défaut de paiement, il assignera le copropriétaire défaillant au nom de l'association des copropriétaires et ce, conformément à l'article 577-9 paragraphe 1er du Code Civil.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction, pour assigner en paiement le copropriétaire défaillant.

Les sommes dues par le copropriétaire défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux de 8% l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si les éléments privatifs appartenant au propriétaire défaillant sont donnés en location, le syndic a délégation pour toucher directement des locataires le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté; le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.
