

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE LA COPROPRIETE IMMEUBLE LOT 4030-33

Tels que votés à l'assemblée générale du 3 mai 2011

CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL

Article 1 – Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- La description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- Le mode de calcul de 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 du renou 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 et servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au Bureau des hypothèques compétent.

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

Les règles du présent règlement relatives à la modification de celui-ci, de même que de l'acte de base, outre celles régissant l'opposabilité de ceux-ci, remplacent celles fixées en pages 37 et 38 de l'acte de base.

Article 2 – Règlement d'ordre intérieur

Il est en outre arrêté ci-après un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble régi par les présentes et aux détails de vie en commun.

Article 3 – Statuts

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble, avec l'acte de base, les statuts de la copropriété.



CHAPITRE II – DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 4 – Parties privatives et communes

L'ensemble immobilier régi par les présentes comporte 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 est précisé dans l'acte de base, et 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 flats, chambres et carports.

Article 5 – Parties communes

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

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 par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes ou par décision de justice.

Les parties communes se divisent en deux catégories :

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.

DEUXIEME CATEGORIE : les parties communes particulières

Les parties communes particulières appartiendront donc indivisément en copropriété aux copropriétés de chacun de ces groupes. Elles sont qualifiées ci-avant « parties communes spéciales ».

Division des parties communes

a.- Les parties communes générales sont divisées en cent millièmes attribués aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

b.- Les parties communes particulières sont des parties communes servant à l'usage exclusif d'un groupe, notamment les livings, cuisines, sanitaires communs aux groupes de chambres.



Article 6 – Quotités

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 susvisé.

Article 7 – Description des éléments privatifs

Chaque élément privatif comporte les parties constitutives de cet élément, à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher, parquet ou autres revêtements sur lequel 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 particulières, 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 revêtements 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, de gaz, de l'électricité, du téléphone, ...).

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 semble 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 propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privatifs, aucune modification aux choses communes, générales ou particulières sauf à se conformer aux dispositions de l'article suivant.

Article 8 – Modification aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes générales ou particulières ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale, suivant les règles de majorité définies au présent règlement.

Article 9 – Style et harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble régi par les présents statuts, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant suivant les majorités déterminées dans le présent règlement.



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 10 – Aménagements

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 du modèle agréé 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 11 – Destination

A l'exception de ce qui est mentionné ci-avant pour les flats FL1.C1, FL1.C2, FL1.C3, FL1.C4, FL1.C5 et FL1.C6, les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés exclusivement au logement ou à des cabinets de profession libérale.

Cette destination ne peut être modifiée par les copropriétaires que suivant les règles de majorité fixées au présent règlement.

CHAPITRE III – LE SYNDIC

Article 12- Le syndic : généralités et renvoi

Il est fait appel par la copropriété aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble.

Il est chargé de la surveillance générale des bâtiments composant l'ensemble immobilier régi par les présentes, notamment l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes générales et particulières, et des missions fixées par la loi et les présents statuts.

Les règles relatives à la nomination, à la durée du mandat, aux pouvoirs et missions du syndic sont fixées par les présents statuts aux articles 55 à 59.



CHAPITRE IV – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION,
FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SECTION I – ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 13 – 1 – Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise

Cette association est dénommée « ACP LOT 4033-33 ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1348 Louvain-La-Neuve, rue des Blancs Chevaux, 9.

Tout document émanant de l'association des copropriétaires mentionne son numéro d'entreprise.

Article 13 – 2 – Personnalité juridique – Composition

L'association des copropriétaires dispose 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 leur quote-part dans les parties communes.

Article 13 – 3 – 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'association 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 entre 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 :

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

Article 13-4 – Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir 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 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 les parties communes.

Article 13-5 – Objet

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

Article 13-6 – Solidarité divise des copropriétaires

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



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

Article 13-7 – 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 II – ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 13 – 8 – Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

Cette assemblée peut, si nécessaire, à la majorité des quatre-cinquièmes des voix, décider de créer des associations particulières sans personnalité juridique, uniquement habilitées à préparer des décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision.

Ces propositions de décision doivent ensuite être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante, suivant les règles de majorité requises.

Article 14 – Constitution de l'assemblée

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 présents ou non, défaillants ou abstentionnistes.



Article 15 – Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la première quinzaine du mois de février à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée générale est convoquée à la diligence du syndic lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires 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.

Article 16 – Convocations

- a) 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 ainsi que toute autre assemblée conformément à l'article 15 susvisé, et sans préjudice du droit d'un copropriétaire de convoquer celle-ci dans les conditions définies dans ledit article.
- b) Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.
La convocation est envoyée par lettre recommandée à la Poste à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.
- c) Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tout changement d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.
- d) 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 al. 6 du code civil.
- e) La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.



Article 17 – 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 18 – Composition – Procurations

- a) 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'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.

- b) 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'une procuration écrite sur laquelle 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 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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

Article 19 – Bureau

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs, qui doivent tous trois être propriétaires d'éléments privatifs de l'ensemble immobilier.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6 § 10 al. 2 du code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

Article 20 – Présidence

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

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droit, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 21 – Feuille de présence

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



Article 22 – Délibérations de l'assemblée générale

a) 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 le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2. Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

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

2) A la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toutes autres modifications aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la gestion de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3 al. 4 du Code Civil
- g) sans préjudice de l'article 577-3 al. 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 décision doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.



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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriétés, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs, ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

c) Votes 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 procès-verbal.

Article 23 – 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 propriétaire, 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.

Article 24 – Quorum de présence – Deuxième assemblée

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

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus des 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 quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Article 25 – Présentation des comptes

Les comptes de la copropriété sont présentés annuellement par le syndic à l'approbation de l'assemblée générale.

Le syndic devra communiquer ceux-ci un mois à l'avance aux copropriétaires.

Les copropriétaires signaleront au syndic, avant l'assemblée, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée 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.

Article 26 – Procès-verbaux – Opposabilité – Information

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

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



Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 577-6 du code civil dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les 30 jours suivant l'assemblée générale et il 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.

- b) 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 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.
- c) Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE V – REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Article 27 – Généralités

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes aux dépenses d'entretien et de conservation, ainsi qu'aux frais d'administration des charges communes.



Article 28 – Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes
- réparations non urgentes.

Article 29 – 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.

Article 30 – Réparation 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 31 – Autres travaux

En dehors des règles fixées ci-dessus, ni le syndic, ni le conseil de copropriété ne peuvent décider de travaux au nom et pour le compte de la copropriété.

Article 32 – Servitudes relatives aux travaux

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 clé de l'élément privatif à un mandataire habitant Louvain-La-Neuve, mandataire dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'élément privatif, si la chose est nécessaire.

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



B. IMPOTS, REPONSABILITE CIVILE, CHARGES

Article 33 – Impôts

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

Article 34 – Responsabilité

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.

Article 35 – Augmentation des charges

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

C. RECETTES

Article 36 – Recettes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à la copropriété.

CHAPITRE VI – ASSURANCES – RECONSTRUCTION

Article 37 – Généralités

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera souscrite à la même compagnie 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 des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, en veillant notamment au règlement des primes.



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

Les premières assurances seront contractées par la société comparante, et devront être reprises ultérieurement par la copropriété.

Article 38 – Information

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

Article 39 – Encaissement des indemnités

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

Mais 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 40 – Utilisation des indemnités

L'utilisation des 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, 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 à la copropriété.

- 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 de l'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 Tribunal civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.



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

Article 41 – Assurances complémentaires

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur copropriété, 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 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 par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

CHAPITRE VII – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 42 – Généralités – Majorité

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

Ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées, sauf les dispositions relatives à la répartition des charges, ci-après, qui ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Les modifications seront consignées comme de droit dans le procès-verbal de l'assemblée générale et seront opposables conformément à l'article 26 des présents statuts.

Section I – Entretien

Article 43- Entretien

Les travaux de peinture aux façades de l'ensemble immobilier régi par les présentes, 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 bons soins et entretien.

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



Section II - Aspect

Article 44 – Aspect

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

Section III – Ordre intérieur

Article 45 – Encombrements

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 46 – Travaux

Il ne pourra être fait dans les dégagements et paliers communs, aucun travail de ménage, tel que cirage de chaussures, brossages des tapis, literie, etc ...

Article 47 – Gaz

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 48 – Animaux

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



Section IV – Moralité - Tranquillité

Article 49 – Moralité – Tranquillité

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

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des bâtiments ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou celui des locataires et leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de T.S.F., pick-up et radiovision 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 50 – Baux

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 à celui qui pourrait être édicté par l'Université de Louvain à l'égard des étudiants logés dans l'ensemble régi par les présentes, règlements dont les locataires devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résolus à la demande du délégué des copropriétaires.

Article 51 – Charges

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



Section V – chauffage central et distribution d'eau chaude

Article 52 – Chauffage central et distribution d'eau chaude

Le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix, la question de la participation aux frais de ce service étant réglée par la section IX du présent règlement.

Section VI – Destination des locaux

Article 53 - Destination

La destination des éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes est réglée à l'article onze.

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 des frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie ou d'explosion occasionnés aux copropriétaires et occupants par cette aggravation des risques.

Article 54 – Publicité

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'elles une plaque du modèle admis par l'assemblée générale, indiquant le nom de l'occupant.

Section VII – Gestion de la copropriété

Article 55 – 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 des trois-quarts des voix.



Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic : celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix ; celle-ci ne peut 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 celle-ci ; le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Article 56 -1- Nomination du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Son mandat ne peut excéder trois ans.

Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale : le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Article 56 -2 – Révocation du syndic – 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 56-3 – Publicité de la nomination du syndic

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.

Article 56 – 4 – Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Article 57-1 – Pouvoirs du syndic

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 ;
- 5) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 § 2 C.C. dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;
- 6) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront, à ce titre, communiquées à l'assemblée ; la communication se fait par affichage à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble, à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;
- 8) de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9) de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale 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) du code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12) de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la Conservation des hypothèques, conformément à l'article 1 al.1. de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise, et détaillée, suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi ; la copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en comptes, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11 § 5 al. 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16) de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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

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

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite de 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 57-2 – Rémunération du syndic

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 57-3 – Démission – Fin de la mission du syndic

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé 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.

Article 58 – Contestations

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 dans la défense des intérêts communs.

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

Article 59 – Comptes du syndic

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 être établis conformément à l'article 57-1-15) des présents statuts et contenir les comptes particuliers de chacun des copropriétaires.



Une provision sera versée à la copropriété, entre les mains du syndic, par les copropriétaires, pour permettre de faire face aux dépenses de celle-ci ; le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale et réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes ou suivant une autre répartition décidée, le cas échéant, par l'assemblée générale qui a fixé la provision.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale, de même que toutes sommes dues par les copropriétaires.

Il peut assigner le copropriétaire défaillant au nom de l'assemblée des copropriétaires et ce, conformément à l'article 577-9 § 1 du Code Civil.

Toute somme due par un copropriétaire défaillant sera majorée de plein droit et sans mise en demeure d'une clause pénale équivalent à 10 % du montant dû, avec un minimum fixé par l'assemblée générale, outre un intérêt au taux légal depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

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

Si les éléments privatifs appartenant au copropriétaire 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 copropriété ; 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.

Section VIII – Charges communes

Article 60 – Définition des charges communes

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question aux statuts 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 et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, les salaires de personnes chargées du nettoyage des parties communes, les traitements du syndic, 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 de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance, etc ...

Article 61 – Consommations individuelles

Les consommations individuelles d'eau et d'électricité des éléments privatifs seront également traitées comme charges communes, générales ou particulières.

Le syndic prendra toutes les mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté.

Il pourra, moyennant une motivation spéciale, solliciter de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts l'autorisation d'exécuter des travaux à certaines parties privatives, qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assuré par l'association des copropriétaires, notamment en ce qui concerne les tuyauteries ou robinetterie défectueuses.

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

Article 62 – Modification de la répartition des charges

La répartition proportionnelle des charges communes générales et particulières, faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que suivant une majorité des quatre-cinquièmes des voix de l'assemblée générale.

Section IX – Charges individuelles

Article 63 - Répartition de certaines charges individuelles

Par dérogation à l'article 61 des présents statuts, certaines charges ci-après, découlant de consommations individuelles et services profitant aux parties privatives et aux occupants, sont réparties conformément aux articles ci-après de la présente section.

Article 64 – Garages

En aucun cas, les garages et carports ne sont inclus dans le calcul des surfaces.

Article 65 – Entretien - Chauffage

Les frais d'entretien général à l'exception de ceux concernant les parties communes, sont répartis en proportion des quotités hors garages.

Les frais de chauffage des biens privatifs sont répartis en proportion des quotités hors garages.

Les frais d'entretien des parties communes particulières sont répartis en fonction des surfaces des parties concernées.



Article 66 – Eau

Les frais de consommation d'eau sont répartis en fonction des quotités hors garages.

Article 67 – Electricité des parties communes particulières

Les frais d'électricité dans les parties communes particulières sont répartis suivant les compteurs placés dans celles-ci et ce, en fonction des quotités des parties concernées.

Ainsi voté à l'assemblée générale du 3 mai 2011

