

Enregistré : ..3.6.... rôles Rams. renvois

Au :

..... Bureau d'At. ignés II ..

Le ... dix neuf ... juin ... 2014.

Vol. 143... Fol.8..... Case :7.....

Reçu : ... L'empire ...

R Le Conseiller - Receveur

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(texte approuvé par l'assemblée générale du 10 janvier 2012)

BIEREAU NORD-OUEST - EXTENSION
IMMEUBLE 423

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 10 janvier 2012.

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

CHAPITRE Ier - EXPOSE GENERAL

Article premier : Disposition générale

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.

Article deux : Objet du règlement de copropriété

Conformément à l'article 577-4 du 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 renouveau 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 du règlement de copropriété s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs.



Article trois : Modification du règlement de copropriété

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

Article quatre : Règlement d'ordre intérieur

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.

Ce règlement d'ordre intérieur a pour but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires du complexe immobilier dans leurs rapports de voisinage et de copropriété. Il est établi comme suit les clauses et conditions auxquelles tous copropriétaires, usufruitiers, locataires, usagers, et caetera, ... sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait même de la signature du contrat d'acquisition d'une partie de l'immeuble, et par le fait même d'en être copropriétaire, locataire, usufruitier ou usager. Si les vendeurs restent propriétaires d'un ou plusieurs éléments privatifs, le règlement sera obligatoire pour eux comme pour les autres propriétaires.

Si quelqu'un acquiert deux ou plusieurs locaux privatifs et les réduit en un seul, il sera considéré comme possédant deux ou plusieurs locaux privatifs primitivement prévus aux plans, avec leur indicatif respectif, et il aura toutes les charges et obligations correspondantes, ainsi que tous les droits, nombre de voix, et caetera... comme si les locaux primitifs étaient restés chacun en des mains différentes, et chacun représenté par un propriétaire distinct. Il pourra d'ailleurs les rediviser dans la suite pour rétablir la situation initialement prévue aux plans.

CHAPITRE II – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Article cinq : Base des parties privatives et communes

L'ensemble immobilier régi par les présentes comporte : des parties privatives, dont chacune appartient en propriété exclusive à un propriétaire ; des parties communes générales appartenant indivisément en copropriété à tous les copropriétaires du complexe immobilier et à chacun d'eux pour une fraction ; des parties communes spéciales à un



groupe de parties privatives appartenant indivisément à tous les propriétaires de ce groupe et à chacun d'eux pour une fraction ; des parties communes particulières étant celles affectées aux locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée.

Pour donner à cette division en parties privatives et en parties communes une base légale indiscutable, toutes personnes physiques ou morales, qui deviendront coemphytéotes du terrain assiette du complexe immobilier, se céderont les uns aux autres, par le fait même de la signature de leurs actes d'acquisition et d'emphytéose, le droit d'accession immobilier qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du Code civil, en tant que ce droit ne se rapporte pas pour chacun d'eux au bien dont il se réserve la propriété entière et exclusive, et aux quotités afférentes à ces biens dans les diverses parties communes du complexe immobilier.

Article six : Evaluation, transformation ou réunion de parties privatives

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 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.

Article sept : Détermination des parties privatives et des parties communes

Parties privatives

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 des 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.

Parties communes

Les parties communes comportent, la présente énumération étant énonciative et non limitative :

toutes les parties qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'élément privatif, et notamment les murs de clôture, les fondations, les murs de façades, des pignons et des refonds, les ornements extérieurs des façades, les canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et non affectés uniquement au service de ces locaux ; les vestibules, escaliers, paliers ; les couloirs communs ; l'ascenseur avec sa machinerie et ses accessoires ; les prises d'eau pour le nettoyage des parties communes, les pavements, les plafonnages et les peintures de toutes les parties indivises, les poutres, les colonnes et hourdis de toute nature, les toitures, corniches et descentes des eaux pluviales, les chutes des water-closet et éviers, les réseaux des égouts ;

enfin, d'une façon générale : toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Article huit : Partage, translation, hypothèque des parties communes

Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacune d'elles.

L'hypothèque ou le droit réel établi sur une propriété privative grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.



Article neuf : Modifications aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes, générales ou spéciales, ne pourront 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, et sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble régi par les présentes dont les honoraires seront à la charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

Article dix : Modifications au style du complexe immobilier

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux privés, 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 onze : Installation de divers appareils

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

S'ils sont placés à l'extérieur ou visibles de l'extérieur, ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

Dans le cas où l'ensemble immobilier régi par les présentes est raccordé à la télédistribution, l'assemblée générale fixera à la 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 douze : Destination du complexe

Les éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par les présentes sont destinés en ordre principal à l'habitation et accessoirement peuvent servir de bureaux et ce dans le sens le plus large ; les locaux commerciaux du rez-de-chaussée peuvent également être affectés comme bureaux. Les locaux peuvent également être utilisés comme prévu aux règles régissant le lotissement Biereau Nord-Ouest-Extension.



CHAPITRE III – ADMINISTRATION, CONTRÔLE ET GESTION DE L'IMMEUBLE

Section 1 : L'association des copropriétaires

Article treize : Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

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

Article quatorze : Action en justice

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

Tout 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 quinze : Patrimoine de l'association des copropriétaires

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 seize : Exécution des décisions condamnant l'association 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.

Section 2 : L'assemblée générale des copropriétaires

Article dix-sept : Pouvoirs de l'assemblée générale

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



L'assemblée peut, si nécessaire, être scindée en plusieurs groupes : soit des groupes réunissant chaque fois les copropriétaires des parties communes spéciales et dont chacun d'eux est compétent pour toutes les questions d'intérêt particulières à ce groupe, l'autre réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

En tout état de cause, l'assemblée générale des copropriétaires ne sera pas compétente pour les questions intéressant uniquement la gestion et l'administration des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée, la gestion et l'administration de ces propriétés privatives étant assurées souverainement par son ou ses copropriétaires.

Il est cependant entendu que toutes décisions intéressant à la fois, d'une part les locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée et d'autre part, tout ou partie des autres locaux privatifs, seront prises conjointement par l'assemblée générale prévue au présent article suivant les règles de majorité fixées au présent règlement et par le ou les copropriétaires des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée. Si ces dernières propriétés privatives appartiennent à plusieurs copropriétaires, ceux-ci devront se prononcer à la majorité.

Article dix-huit : Composition de l'assemblée générale

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires du complexe, y compris ceux des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée.

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.

Si un lot appartient à deux époux, l'époux absent à une assemblée générale et qui n'a pas donné procuration valable est censé avoir donné mandat général et irrévocable à son conjoint pour le représenter à cette assemblée, délibérer et voter en son lieu et place, signer tous documents relatifs à la copropriété, promettant ratification si besoin était.

Aucune dérogation à cette règle ne sera valable pour quelque cause que ce soit, même en cas de force majeure, de réserve ou d'opposition, la responsabilité du mandataire étant seule engagée vis-à-vis du conjoint.

Si un lot appartient à deux époux qui votent en sens contraire dans une assemblée générale, le nombre de voix attaché à ce lot sera, pour la circonstance, partagé dans la



mesure du droit de propriété (ou autre droit réel) de chacun des comparants sur le lot et affecté suivant cette proportion dans le sens de leur vote respectif.

Article dix-neuf : Tenue de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année entre le 10 janvier et le 26 janvier, sauf cas de force majeure dûment établi.

Article vingt : Tenue d'une assemblée générale extraordinaire

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 vingt-et-un : Convocation de l'assemblée

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 vingt-deux : Inscription de points à l'ordre du jour

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 vingt-trois : Délibérations

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris, en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf accord unanime de tous les copropriétaires, s'ils sont présents ou représentés.

Article vingt-quatre : Présidence de l'assemblée

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 vingt-cinq : Liste de présence

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 vingt-six : Quorum de présence

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 vingt-sept : Participation au vote

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

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 vingt-huit : Mandat

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 vingt-neuf : Interdiction de prendre part aux délibérations et aux votes

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 trente : Majorité requise : principe

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 trente-et-un : Sort des abstentions, votes nuls et blancs

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

Article trente-deux : Majorités spéciales requises

I. 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.



2. 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.

3. 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 trente-trois : Interprétation du terme « unanimité »

Dans le présent règlement de copropriété, dans le règlement d'ordre d'intérieur qui suit, ainsi que dans l'acte de base auquel ils sont annexés, il est spécifié que pour que certaines décisions soient prises valablement, il faut l'unanimité des copropriétaires.



Pour éviter les conséquences dommageables à la masse d'oppositions isolées peu soucieuses de l'intérêt général, ce terme « unanimité » doit être interprété comme suit :

Premier cas : si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise uniquement en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée générale convoquée avec le même ordre du jour pourra valablement prendre les décisions à l'unanimité de ses membres présents, les non présents étant réputés favorables à la proposition. La convocation à cette seconde assemblée générale devra obligatoirement préciser que les copropriétaires absents ou non représentés seront considérés comme favorables à la proposition.

Deuxième cas : si lors d'une première assemblée générale une proposition requérant l'unanimité n'a pu être prise ou bien en raison d'absences et d'oppositions de copropriétaires représentant moins de dix pour cent de votes valablement émis, ou bien en raison uniquement de ce dernier motif, il pourra être réuni une seconde assemblée générale convoquée de la même façon que dit ci-dessus. Si lors de cette seconde assemblée générale, les opposants représentent toujours moins de dix pour cent des votes affectivement émis, la proposition sera cependant censée prise à l'unanimité et les opposants liés par cette décision. Dans cette hypothèse, les opposants pourront néanmoins agir en justice s'il échet.

Article trente-quatre : Procédure écrite

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 trente-cinq : Rapports du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes

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 trente-six : Rédaction du procès-verbal

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 trente-sept : Communication du procès-verbal

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.

Article trente-huit : Registre

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.

Section 3 : Le syndic

Article trente-neuf : Désignation du syndic

Le 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 quarante : Contrat de syndic

Un contrat de syndic est établi par écrit.

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

Article quarante-et-un : Durée du mandat du syndic

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 quarante-deux : Mission générale du syndic

La mission générale du syndic consiste en l'administration et en la surveillance de l'immeuble, de même qu'en l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Article quarante-trois : Missions particulières du syndic

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 ;
- 5° de présenter trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier ;
- 6° de présenter annuellement ses comptes généraux ;
- 7° de convoquer l'assemblée générale conformément à la loi et au présent règlement ;
- 8° 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 ;
- 9° de rédiger le procès-verbal des décisions prises au cours des assemblées générales ;
- 10° 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 ;



11° 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 ;

12° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

13° 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 ;

14° d'informer les copropriétaires des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires ;

15° de fournir les informations requises par la loi lors de la cession du droit de propriété d'un lot ;

16° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ;

17° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

18° 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;

19° de solliciter plusieurs devis 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 ;

20° d'assurer le paiement des dépenses communes ;

21° de répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes ;

22° 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;



23° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété ;

24° 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;

25° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

26° d'assurer l'immeuble sur les risques à couvrir selon les décisions de l'assemblée générale et les dispositions statutaires ;

27° de gérer les polices d'assurance et les sinistres à caractère commun ;

28° de détenir les archives de l'immeuble ;

29° 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 quarante-quatre : Autres missions

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

Article quarante-cinq : Accès aux parties privatives

Le syndic peut, sur simple demande, avoir accès aux parties privatives aux fins de contrôler si l'affectation des parties privatives est conforme aux statuts de l'immeuble.

Article quarante-six : Présentation du budget

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



Article quarante-sept : Rémunération du syndic

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.

Article quarante-huit : Responsabilité du syndic

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 quarante-neuf : Révocation du syndic

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

Article cinquante : Désignation d'un syndic provisoire

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 cinquante-et-un : Démission du syndic

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 cinquante-deux : Fin du mandat de syndic

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.

Section 4 : Le conseil de copropriété

Article cinquante-trois : Désignation et composition du conseil de copropriété

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 cinquante-quatre : Mission du conseil de copropriété

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 cinquante-cinq : Rapport du conseil de copropriété

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

Il rend également compte de sa mission auprès de l'assemblée générale.



Article cinquante-six : Délibérations du conseil de copropriété

Les délibérations du conseil de copropriété sont valables si au moins deux membres du conseil de copropriété sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Section 5 : Le commissaire aux comptes

Article cinquante-sept : Désignation du commissaire aux comptes

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

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

Article cinquante-huit : Mission du commissaire aux comptes

Ce commissaire aux comptes est chargé de contrôler les comptes relatifs à la copropriété et de faire rapport de sa mission 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

Section 1. Entretien et réparations

Article cinquante-neuf : Répartition

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, sous réserve éventuellement de ce qui est précisé dans le présent règlement.



Article soixante : Travaux urgents

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 soixante-et-un : Autres travaux

Tous 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.

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

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

Article soixante-deux : Répartition des frais d'ascenseur

Tous frais relatifs à l'ascenseur du bâtiment A' A'' et à sa machinerie seront répartis entre les copropriétaires d'appartements dans ce bâtiment, sans tenir compte des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol, et entre les propriétaires des flats B 4 I et B 4 II de la manière indiquée ci-après.

La fusion de deux ou plusieurs appartements entraîne de plein droit pour le propriétaire du complexe ainsi formé l'obligation de contribuer aux frais visés ci-dessus dans une proportion égale à celle afférente aux appartements ainsi fusionnés.

La modification de la répartition des frais, repris ci-avant ne peut être décidée qu'à l'unanimité des voix afférentes à la propriété des appartements du bâtiment A' A'' et des flats B 4 I et B 4 II, les voix afférentes aux locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée étant exclues.

Article soixante-trois : Remplacement de l'ascenseur

Toute décision ayant pour objet le remplacement complet de l'ascenseur ou de sa machinerie sera valablement prise à la majorité des trois/quarts des voix afférentes aux droits des propriétaires d'appartements dans ce bâtiment A' A'' et des propriétaires des flats B 4 I et B 4 II, les voix afférentes aux locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée étant exclues.



Article soixante-quatre : Enumération des quotités dans les frais d'ascenseur

La répartition des frais d'ascenseur est la suivante :

Les quotités sont fixées en trente-quatrièmes.

Premier étage :

A' 1 : 1/34 èmes
A'' 1 : 1/34 èmes

Deuxième étage :

A' 2 : 2/34 èmes
A'' 2 : 2/34 èmes

Troisième étage :

A' 3 : 3/34 èmes
A'' 3 : 3/34 èmes

Quatrième étage :

A' 4 I : 3/34 èmes
A' 4 II : 3/34 èmes
A' 4 : 2/34 èmes
A'' 4 I : 3/34 èmes
A'' 4 II : 3/34 èmes
A'' 4 : 2/34 èmes
B 4 I : 3/34 èmes
B 4 II : 3/34 èmes

Article soixante-cinq : Accès aux parties privatives

Les propriétaires 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.

Section 2. Impôts

Article soixante-six : Répartition des impôts

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.

Section 3. Responsabilité civile

Article soixante-sept : Responsabilité civile

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 sauf exception spécialement prévue au présent règlement, 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.

Section 4. Recettes

Article soixante-huit : Recettes communes

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.

Section 5. Charges

Article soixante-neuf : Charges communes

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires, en proportion de leurs

droits dans les parties communes (sauf exception éventuelle déterminée au présent règlement)

Il en va notamment ainsi des dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes, des traitements du syndic, des versements légaux de la sécurité sociale, des 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.

Les consommations individuelles (eau, électricité, gaz) des éléments privatifs sont également traitées comme charges communes. Toutefois, les consommations des locaux commerciaux sont réparties par des compteurs de passage et réparties souverainement par le ou les copropriétaires de ces locaux.

Article septante : Accroissement des charges

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

Article septante-et-un : Mission du syndic

Le syndic prend toutes les mesures utiles pour éviter une consommation exagérée aux dépens de la communauté. Il peut notamment faire exécuter dans les locaux privés toutes réparations de tuyauteries ou robinetteries défectueuses, en en portant le coût aux copropriétaires de l'élément considéré.

Article septante-deux : Modification de la répartition des charges

Conformément à l'article 577-7, § 1^{er}, 2^o du Code civil, la répartition des charges communes générales et spéciales ne peut être modifiée par l'assemblée générale qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Article septante-trois : Répartition possible des loyers et charges généralement quelconques

Il est possible que durant un temps non encore déterminé, tous les loyers annuels, charges généralement quelconques, seront répartis entre tous les copropriétaires en proportion d'une échelle qui sera dressée proportionnellement à leur investissement ou selon tout autre mode.



La répartition établie par le présent article pourra être reconduite par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix du complexe, et ce, pour le temps qu'elle déterminera.

Le tout sans préjudice de l'administration et de la gestion indépendantes des locaux commerciaux.

CHAPITRE V - ASSURANCE - RECONSTRUCTION

Article septante-quatre : Assurances

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, 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.

Les premières assurances seront contractées par les comparants ; elles devront être reprises ultérieurement par les copropriétaires.

Cependant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et les parties communes générales y afférentes pourront être assurés par polices indépendantes pour des sommes et à des conditions à déterminer souverainement par le ou les copropriétaires de ces biens.

Article septante-cinq : Copie des polices d'assurance

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



Article septante-six : Encaissement des indemnités

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 septante-sept : Utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel : le syndic emploiera l'indemnité encaissée par lui 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, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété, 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 à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts de la totalité des voix.

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.

Si une assemblée générale décide la reconstruction de l'immeuble ou de la partie d'immeuble sinistrée, les copropriétaires qui ne pourraient ou ne voudraient participer à la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de cette assemblée, 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 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.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes générales.

Article septante-huit : Assurances spéciales ou supplémentaires

a) Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété privative, 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.

b) 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.

c) Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur du bâtiment A' A'', que la victime soit un des occupants de ce bâtiment ou qu'elle soit un tiers étranger à celui-ci. Le montant de cette assurance sera fixé par les copropriétaires du bâtiment A' A'' sans tenir compte des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et du sous-sol et par les copropriétaires des flats B 4 I et B 4 II, et ce par décision prise par tous ces copropriétaires à la majorité.



CHAPITRE VI - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article septante-neuf : Objet du règlement d'ordre intérieur

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.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le propriétaire qui aliène son bien devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce règlement d'ordre intérieur et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans tous les droits et dans toutes les obligations résultant des prescriptions de ce règlement d'ordre intérieur. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droits et ayants-cause.

Section 1. Entretien

Article quatre-vingts : Travaux d'entretien

Les travaux aux choses communes, tels que 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 et le bon état des immeubles, ils devront être effectués par chaque copropriétaire, en temps utile, de manière à conserver aux immeubles leur tenue de bon soin et entretien.



Jardin : les éventuelles plantations soit arbres, arbustes, haies, pelouses et fleurs seront entretenues à frais communs, ces frais étant réputés charge commune générale.

Section 2. Aspect

Article quatre-vingt-un : Aspect extérieur

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets. Toutefois, pour les locaux commerciaux, il est autorisé d'apposer des enseignes ou réclames, lesquelles devront être de bon goût.

Section 3. Ordre intérieur

Article quatre-vingt-deux : Utilisation des parties communes

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 quatre-vingt-trois : Travaux de ménage

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 quatre-vingt-quatre : Raccordements métalliques

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 quatre-vingt-cinq : Animaux

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 interdiction.

Section 4. Moralité – tranquillité

Article quatre-vingt-six : Tranquillité – Bruits interdits

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 bâtiments ne soit en aucun moment troublée par leur fait ou celui des locataires et de leurs visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique, poste de T.S.F., télévision, 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 et appareils de bureaux.

Article quatre-vingt-sept : Baux

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



Article quatre-vingt-huit : Charges

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

Section 5. Chauffage central et distribution d'eau chaude

Article quatre-vingt-neuf : 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 majorité des voix, la participation aux frais de ces services étant obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Ces services sont assurés par une chaudière située dans l'ensemble régi par les présentes.

Les frais de chauffage sont répartis entre les copropriétaires, au prorata de leur quote part dans les parties communes générales du complexe. Toutefois, les frais de chauffage des locaux commerciaux seront déterminés par des compteurs de passage.

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

Section 6. Destination des locaux

Article nonante : Propriétés privatives

La destination des éléments privatifs de l'ensemble immobilier régi par le présent règlement est régie par l'article douze 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 résultant de cette aggravation des risques.

Article nonante-et-un : 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 appartements ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant.

Le tout sans préjudice de ce qui est dit à l'article quatre-vingt-un.

Section 7. Dispositions relatives au conseil de copropriété

Article nonante-deux : Composition et pouvoirs du conseil de copropriété

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

Article nonante-trois : Mode de fonctionnement du conseil de copropriété

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.

Section 8. Dispositions relatives au syndic

Article nonante-quatre : Nomination et pouvoirs du syndic

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 nonante-cinq : Publication de la désignation ou 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 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 nonante-six : Missions complémentaires du syndic

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.

Par ailleurs, 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 nonante-sept : Provisions

Une provision est versée au syndic par les copropriétaires pour lui 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 assigne le copropriétaire défaillant.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de 8% l'an, net d'impôt 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.

Section 9. Dispositions générales

Article nonante-huit : Recours

En cas de désaccord entre copropriétaires et syndic, au sujet de l'interprétation du présent règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, recours au juge compétent.

Article nonante-neuf : Disposition originaire

Le présent règlement sera transcrit en entier, avec l'acte de base dont la minute précède.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui le demandent.

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément privatif de l'ensemble immobilier régi par les présentes, ou il sera fait mention dans ces actes tout au



moins qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement de Nivelles ; à défaut de cette élection, le domicile de l'intéressé sera de plein droit réputé être élu dans l'ensemble immobilier régi par les présentes.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, stylized strokes. The signature is written over a faint, large, irregular shape that appears to be a stamp or a large mark on the paper.