

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(texte adopté lors de l'assemblée générale du **XXX**)

CHARNOY

TITRE I. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

1) Dispositions générales

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.

2) Objet du règlement de copropriété

Conformément à l'article 577-4 du Code civil, le règlement de copropriété comprend notamment :

- 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 dispositions du règlement de copropriété s'imposent à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs.

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

CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

1) Composition de l'immeuble

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété exclusive et personnelle et des parties communes, qu'elles soient générales ou spéciales.

Ces parties communes sont rattachées à titre d'accessoires inséparables aux propriétés privatives et la propriété de ces parties communes appartiendra indivisément à tous les propriétaires des parties privatives dans la mesure de leur quotité.

2) Division des parties communes

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux propriétés privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

3) Tableau des quotités

Le tableau indiquant les quotités des parties communes tant générales que spéciales jointes à chacun des éléments privatifs du complexe se trouve détaillé in fine de l'acte de base.

4) Parties communes

La notion de service ou d'utilité à l'ensemble de l'immeuble est le critère de détermination des parties communes générales ou spéciales.

En cas de doute, la question se tranchée souverainement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sont notamment parties communes : les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, colonnes, etc...), les toitures plates ou inclinées, en ce compris l'ossature, l'étanchéité ou la couverture ainsi que la protection mécanique, les vides entre les niveaux, les gaines et souches de cheminées de chauffage, d'aération et autres, le réseau général d'égouts, comprenant les conduites, chutes et ventilations principales, aériennes et souterraines (à l'exclusion des égouts privés), les canalisations et conduites générales de toute nature (eau, gaz, électricité, chauffage) avec leur machinerie.

Sont exceptées toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des propriétés privatives et à leur usage exclusif.

5) Modification des parties communes

Toute modification aux parties communes quant au style et à l'harmonie du complexe, ne pourra être décidée que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

6) Parties privatives

Est privatif, ce qui est affecté à l'usage privé des copropriétaires. Sont donc propriété privée, toutes les choses qui ne sont pas à usage commun.

Partant de ce principe, sont choses privées : les parties constitutives du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune particulière, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue ; galerie et cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps s'il en existe, les portes donnant accès aux parties communes ; toutes les canalisations adductives ou évacuations intérieurs d'un bien privatif et se trouvant à son usage exclusif, les installations sanitaires, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafond, la décoration intérieure, soit en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du bien privatif et qui est à son usage exclusif.

Il pourra être créé à différents niveaux des biens de dépendance qui ne possèdent aucune quotité tant dans le terrain que dans les constructions et qui sont rattachées à des éléments privatifs du complexe. Il pourra éventuellement en être ainsi des caves.

En outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative d'un bien, mais exclusivement à son usage, est également privatif (exemple : conduites spéciales des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de la télévision, etc...).

7) Aliénation des choses communes

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et caves dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

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

8) Droits sur les propriétés privées

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privée dans les limites fixées par la loi et 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 disposition intérieure de ses locaux et caves, 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 privés, des modifications aux choses communes qui puissent compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer aux dispositions énoncées ci-après.

Il sera permis à un ou plusieurs propriétaires de subdiviser leur appartement ou de faire passer une chambre d'un appartement à un autre appartement. Ces travaux actés dans le journal des travaux ne pourront être faits que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, et il y aura une modification correspondante proportionnelle du nombre des dixmillièmes.

En cas de travaux, les honoraires et les frais sont à la charge exclusive du propriétaire qui les a fait exécuter.

9) Modifications aux choses communes

Les travaux de modification aux choses communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix et de l'architecte de l'immeuble.

10) Style et harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et avec l'accord de l'architecte de l'immeuble.

Il en sera notamment de même des portes d'entrée des locaux privés, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, des volets et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

La teinte des tentures et des rideaux des fenêtres donnant en façade à rue sera de couleur blanche.

L'assemblée pourra fixer d'autres couleurs différentes suivant les étages.

11) Téléphonie sans fil – télévision

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de radiodiffusion, de télévision mais à ce sujet, un règlement d'ordre intérieur peut être établi, étant entendu toutefois que les fils et accès ne pourront emprunter les façades.

Le téléphone peut être également installé dans les locaux privés, le tout aux frais, risques et périls du copropriétaire qui procède à l'installation.

L'immeuble sera équipé de façon à être raccordé à la téléphonie ou radiodistribution.

L'installation de toute antenne privée est interdite.

12) Ouverture dans les murs mitoyens

Chaque propriétaire devra être autorisé par l'architecte de l'immeuble pour pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il sera propriétaire avec les appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'architecte de l'immeuble pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

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

Le bénéficiaire devra avoir reçu toutes autorisations légales indispensables sous sa responsabilité.

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

Paragraphe 1 : L'association des copropriétaires

1) Personnalité juridique de l'association des copropriétaires

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

2) 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.

3) 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.

4) 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 aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Paragraphe 2 : L'assemblée générale des copropriétaires

1) Généralités

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

2) Convocation, fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale

Les règles relatives à la convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale sont précisées dans le règlement d'ordre intérieur.

Paragraphe 3 : Le syndic

1) Désignation du syndic

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

Un contrat écrit est conclu entre le syndic et l'association des copropriétaires.

2) Mode de désignation, durée du mandat, pouvoir du syndic

Le mode de désignation du syndic, ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission sont précisés dans le règlement d'ordre intérieur.

Paragraphe 4 : Le conseil de copropriété

1) Désignation du conseil de copropriété

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

2) Mode de désignation, fonctionnement et missions du conseil de copropriété

Les règles relatives à la désignation, au fonctionnement et aux pouvoirs du conseil de copropriété sont précisées dans le règlement d'ordre intérieur.

CHAPITRE IV. REPARATIONS ET TRAVAUX

1) Principe

Les frais occasionnés et effectués par ou pour la partie commune générale seront supportés par tous les copropriétaires s'il s'agit de choses communes générales.

2) 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.

3) 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 deux tiers des voix.

La reconstruction partielle ou totale de l'immeuble ou la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle de l'immeuble est décidée par l'assemblée à la majorité des quatre cinquièmes, conformément aux dispositions édictées par le Code civil.

4) Obligation des copropriétaires

Les copropriétaires ou occupants doivent donner accès par les locaux privatifs pour toutes réparations, l'entretien et le nettoyage des parties communes généralement quelconques.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être demandé du premier juillet au quinze septembre.

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

S'ils n'ont pas rempli cette obligation, le syndic a le droit, en cas de nécessité, de faire procéder à l'ouverture forcée des portes d'entrée des parties privatives et ce, aux frais des copropriétaires ou occupants défaillants.

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

CHAPITRE V. ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

1) Principes

Sous réserve de ce qui est dit dans les dispositions transitoires à la rubrique « assurances » :

A. Le syndic a la charge de souscrire, pour le compte des copropriétaires de l'immeuble, une ou des assurances comportant la garantie des risques contre l'incendie, la foudre, les explosions, la chute d'avions, la tempête, la grêle, les dégâts des eaux intérieurs et extérieurs, la responsabilité civile résultant de la construction proprement dite des équipements et ascenseurs, ainsi que celle découlant de la responsabilité civile du personnel assujéti au service de la copropriété, le bris de vitres intérieures et extérieures, auvents des terrasses inclus.

Ces assurances couvriront tant les parties privatives que communes de l'immeuble, ainsi que le mobilier et le matériel immobilisés par destination et/ou incorporés et garantiront les périls susvisés suivant les dispositions des polices d'usage en Belgique.

Ces polices comportent les capitaux couvrant :

- 1) le chômage mobilier,
- 2) le recours des voisins, des locataires ou occupants,
- 3) les frais de déblais et démolitions,
- 4) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

La ou les polices souscrites en exécution de ce qui précède devront prévoir un abandon de recours des assureurs contre les propriétaires, le syndic, les colocataires ou occupants de l'immeuble.

B. Le syndic a également la charge de souscrire une police d'assurance « Accidents du travail » du type loi pour tout le personnel assujéti au service de la copropriété, comportant une indemnité en cas d'accident conforme aux dispositions légales en la matière.

Cette assurance comportera la couverture simultanée du personnel non assujéti ou extra qui pourrait occasionnellement donner un coup de main.

L'assurance « Responsabilité civile immeuble » garantira la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires, le syndic, ses colocataires et/ou occupants du chef de l'immeuble et des ascenseurs.

Il est expressément convenu que, pour l'application de cette assurance, leur personnel, ainsi que les membres de leur famille, sont considérés comme tiers entre eux vis-à-vis de la copropriété.

C. Les valeurs de l'assurance de reconstruction au jour du sinistre, ainsi que les capitaux à assurer en application des polices mentionnées ci-dessus, seront approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic devra à cet effet faire toute diligence nécessaire.

Le syndic ne pourra, en aucun cas, être considéré comme responsable d'une insuffisance des capitaux assurés.

Toutefois, les premières assurances seront souscrites par le vendeur, comme il est dit à l'acte de base.

2) Assurance complémentaire

Il est toujours loisible à un copropriétaire de contracter pour son compte personnel, auprès de la compagnie assurant l'immeuble contre les risques de l'incendie ou d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et primes et de déclarer les capitaux ainsi couverts aux compagnies auprès desquelles les assurances prévues au 1) ci-dessus, ont été réalisées.

Ce complément d'assurance pourra couvrir des capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire intéressé juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il désire couvrir des améliorations, des risques différents non couverts par l'assemblée générale, comme par exemple la perte des loyers.

Dans cette hypothèse, le copropriétaire aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et il en disposera en toute liberté dans le cadre des obligations imposées par la police.

3) Primes

La charge des primes (frais et impôts compris) résultant des assurances souscrites par le syndic sera répartie par celui-ci entre les copropriétaires, comme charges communes, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

4) Surprime

Si une surprime est due du chef de l'activité exercée par un copropriétaire, locataire ou occupant de l'immeuble, ou du chef du personnel qu'il occupe et plus généralement pour toute cause personnelle à un copropriétaire, locataire ou occupant, cette surprime sera à la charge exclusive de celui-ci.

Le présent article peut même être d'application pour un groupe de locaux.

5) Règlement d'indemnités

En cas de sinistre de plus d'un million d'anciens francs à l'index du premier janvier mil neuf cent quatre vingt-huit, suivant l'index des prix à la consommation, les négociations avec les assureurs seront menées par deux délégués nommés à cet effet par l'assemblée générale à la majorité des voix.

Ces deux délégués auront tous pouvoirs pour engager la copropriété.

En cas de sinistre égal ou inférieur à un million d'anciens francs, les négociations avec les assureurs pourront être menées par le syndic et ratifiées valablement par l'assemblée générale.

Les indemnités allouées par les assureurs en cas de sinistre seront encaissées par le syndic.

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. La présente clause ne pourra leur porter préjudice ; l'intervention de ces créanciers sera donc demandée.

6) Copie du contrat d'assurance

Chacun des copropriétaires a droit, à ses frais, à un exemplaire des polices souscrites.

Ce même droit est réservé à chacun des occupants de l'immeuble dans la mesure où il s'agit d'assurance dont il supporte en définitive tout ou partie des surprimes.

7) Utilisation des indemnités

A. L'utilisation des indemnités d'assurance sera réglée comme suit :

1° Si le sinistre est partiel, c'est-à-dire s'il n'a pas atteint les trois/quarts au moins de la valeur de la bâtisse, le syndic affectera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité payée par l'assureur se révèle insuffisante pour remettre les lieux en état, le supplément sera recouvré par le syndic auprès de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes, 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 aux propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2° Si le sinistre est total, l'indemnité devra être affectée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement et que les assureurs aient accepté la validité d'une telle clause dans les conditions particulières du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de construction, le supplément devra être pris en charge par les copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété.

Le dit supplément sera exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans le délai précité.

B. Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui se seraient abstenus ou auraient voté contre la volonté de reconstruction seront tenus, dans le mois de la décision de l'assemblée générale, de céder à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur quote-part dans l'éventuelle indemnité de reconstruction leur revenant.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par un expert désigné par Monsieur le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé le bien, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de cession sera payé de la manière suivante :

- a) un tiers comptant,
- b) un tiers la première année,
- c) et le dernier tiers la seconde année, plus les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

C. Si l'immeuble n'est pas reconstruit et si l'assurance ne stipule pas l'obligation de reconstruire, le régime de la copropriété prendra fin.

Les choses communes seront partagées ou licitées dans les conditions déterminées par l'assemblée générale.

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 d'après les quotités qu'ils possèdent dans les parties communes.

D. En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles seront appliquées.

Même si aucune indemnité n'était allouée, l'assemblée générale des copropriétaires pourrait décider de la reconstruction de l'immeuble.

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

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

E. En cas de destruction partielle ou totale, la reconstruction s'effectuera sur base des plans primitifs, sauf accord unanime des copropriétaires sur des modifications à apporter à ces plans.

8) Mobilier – abandon de recours

Les copropriétaires, locataires et/ou occupants de l'immeuble devront assurer personnellement et à leurs propres frais leur mobilier ainsi que les aménagements immobiliers contre le risque d'incendie, foudre, explosions, chutes d'avions et dégâts des eaux.

Les polices d'assurances devront prévoir un abandon de recours contre les copropriétaires, le syndic, les colocataires et/ou occupants de l'immeuble.

9) Engagements des assureurs

Chaque police stipulera l'engagement des assureurs d'aviser le syndic, par pli recommandé à la poste, quinze jours au moins à l'avance, de toute cause mettant fin au contrat, en ce compris l'arrivée du terme, ou en suspendant les effets.

CHAPITRE VI. SOCIETE DE SERVICE

1) Engagement

Pour assurer l'entretien de l'immeuble, il peut être fait appel à une société de service.

La rémunération ainsi que les modalités d'engagement et de rupture de contrat seront fixées par l'assemblée générale, laquelle peut, le cas échéant, déléguer son pouvoir au conseil de copropriété.

La société de service devra satisfaire aux demandes du syndic, lequel agit dans l'intérêt de la copropriété.

2) Obligations

Toute personne au service de l'immeuble sera soumise à toutes les obligations prévues par le présent règlement et édictées par le syndic.

CHAPITRE VII. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

1) Principe

Les charges communes comprennent, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes et au maintien du bon ordre de l'immeuble.

C'est ainsi que doivent normalement être considérés comme charges communes, sans que cette énumération soit limitative :

- 1° les frais d'entretien et de réparation des parties communes,
- 2° les frais d'administration, la rémunération du syndic,
- 3° les primes d'assurances,
- 4° les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils ou leurs accessoires, sauf dérogation prévue à l'acte de base,
- 5° les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement des appareils électriques et la consommation d'énergie,
- 6° la rémunération des sociétés de service,
- 7° la consommation d'électricité de l'ascenseur, son entretien, ses réparations,
- 8° les consommations d'eau pour le nettoyage des parties communes.

2) Dépenses communes – Provisions

Le syndic est mandaté pour réclamer une provision aux copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.

Le syndic fixe cette provision avec l'approbation de l'assemblée générale.

A défaut de paiement, il assignera le copropriétaire défaillant.

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

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

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

Si le local privatif appartenant au propriétaire défaillant est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic et quittancées valablement par lui. Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Si un copropriétaire s'obstinaît à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de copropriété, prendre toutes les mesures nécessaires et notamment bloquer les services d'électricité, d'eau et de gaz desservant l'appartement du défaillant.

En cas de vente d'un lot privé, l'acquéreur sera subrogé dans les droits du vendeur sur sa quote-part dans le fonds de réserve qui passe ainsi à l'acquéreur sous réserve de tout compte à établir entre parties.

3) Répartition

Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités dans les parties communes, en ce compris l'entretien éventuel du jardin, le nettoyage et l'entretien des trottoirs.

Sauf convention contraire, la participation d'un copropriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de son appartement, de la réception provisoire de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci.

Il en est de même en ce qui concerne les frais d'administration.

Les copropriétaires sont seuls responsables vis-à-vis du syndic pour la contribution due par leurs locataires éventuels pour les charges communes.

En ce qui concerne les consommations particulières d'eau chaude et froide, de l'électricité, de chauffage, elles sont également à charge du propriétaire à compter de l'occupation de son appartement, de la réception provisoire de celui-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à celle-ci, en tenant compte de ce qui est dit pour le chauffage dans les dispositions transitoires.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, à savoir :

- la première partie à charge du copropriétaire comprenant les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation, l'assurance-incendie de l'immeuble et les peintures extérieures,
- la seconde partie à charge du locataire comprenant toutes les autres charges communes ainsi que les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives et les frais de syndic.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.

Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conventions, l'exécution de la délégation de loyers, de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété intéressée et à concurrence des sommes dues pour charges de tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

4) Usufruit

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

5) Fonds de roulement et fonds de réserve

Un fonds de roulement et un fonds de réserve sont constitués.

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

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

Ces fonds doivent être 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.

Les contributions destinées à alimenter ces fonds sont fixées par l'assemblée générale.

6) Consommation particulière – eau – gaz – électricité

La consommation individuelle de l'eau, du gaz et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services (placement et raccordement des compteurs et autres) sont payés et supportés par chaque propriétaire.

L'assemblée générale peut, à tout moment, décider le placement ou la suppression des compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (eau – gaz – électricité) autres que ceux ci-avant prévus.

7) Ascenseurs

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des ascenseurs, de même que la consommation d'électricité relevée éventuellement par des compteurs spéciaux, sont répartis en proportion des quotités dans les parties communes affectées à tous les biens privatifs constituant l'immeuble, sauf dérogation à prévoir dans l'acte de base.

8) Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

9) Responsabilité civile

L'assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) se répartit suivant la formule de copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre V « Assurances et reconstructions ».

10) Augmentation des charges par le fait d'un copropriétaire

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Il en sera ainsi notamment en cas d'utilisation plus intensive que normale des parties communes par les occupants de certains lots privés.

11) Recettes

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

12) Rapport avec les locataires

Le syndic n'ayant pas de rapports réglementaires avec les locataires, il pourra toutefois, dans l'intérêt général, procéder auprès d'eux à l'encaissement des dépenses locatives, sans pour autant qu'il en ait l'obligation.

A cet effet, chaque copropriétaire qui décide de lui confier cette mission, devra souscrire une convention commune et un mandat pour agir en justice s'il y a lieu, de manière à ce que le syndic puisse prendre les dispositions aptes à l'exercice de cette mission particulière qui lui sera rétribuée par le copropriétaire.

TITRE II. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I. REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION

1) Généralités

Ce règlement d'ordre intérieur, qui règle les détails de la vie en commun au sein de la copropriété, s'impose à tous les titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il s'impose donc aux copropriétaires comme aux occupants de l'immeuble.

2) Obligations des propriétaires d'appartements ou de bureaux

Le syndic tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

Toute mutation dans la propriété d'un bien privé lui est notifiée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé ou par la remise contre accusé de réception, d'une attestation mentionnant notamment la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs ou le notaire liquidateur de la succession en cas de mutation pour cause de décès.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit ou ayants-cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

En cas d'indivision d'un bien privé ou de démembrement de la propriété de celui-ci, le syndic doit être avisé par lettre recommandée du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

3) Boîte aux lettres

Chaque appartement ou bureau disposera d'une boîte aux lettres particulière dans le hall d'entrée.

Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif.

Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme, gravées ou sur porte étiquette, admis par l'assemblée générale ; les étiquettes type « autocollantes » sont interdites.

4) Entretien

Les travaux de peinture aux façades quelles qu'elles soient, y compris les châssis, portes, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Les travaux d'entretien des parties privées qui intéressent l'harmonie de l'immeuble devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

5) Ordre intérieur

Les parties communes relatives aux appartements, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps. Elles ne pourront être utilisées à des fins privées.

Il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit (cette interdiction s'appliquant en particulier aux vélos et voitures d'enfants).

Il ne pourra de même y être effectué aucun travail quelconque, à l'exception des travaux d'entretien et de réparation.

Les halls d'entrée ne pourront servir de salle d'attente pour les bureaux.

Les tapis, le linge et autres objets ne pourront être secoués qu'aux heures indiquées par le syndic.

Il est interdit de faire sécher du linge aux terrasses de façon apparente.

6) Animaux

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir, à titre de tolérance, que des chiens.

Si l'un de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait retirer la tolérance pour l'animal, cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourrait obliger ce propriétaire au paiement d'une somme pouvant atteindre cent anciens francs par jour de retard après signification sous pli recommandé de la décision de l'assemblée. Ce propriétaire sera astreint à verser cette somme à titre de recette commune particulière, à prendre à la majorité des trois quarts des votants, et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

7) Usage des ascenseurs

L'usage des ascenseurs doit être conforme aux normes en vigueur.

Il est interdit pour les emménagements et déménagements.

Il est interdit également d'introduire dans les ascenseurs des vélos et autres objets pouvant abîmer ou griffer les parois.

8) Règlement de police intérieure

De façon générale, le syndic pourra établir un règlement de police intérieure, obligatoire pour tous les occupants de l'immeuble ainsi, notamment pour l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes, les modalités d'emménagement ou déménagement et de toutes autres questions d'intérêt commun.

9) Emménagement – déménagement

Le syndic doit être prévenu au moins quinze jours à l'avance de l'emménagement et déménagement.

Les meubles de toutes dimensions doivent être emménagés ou déménagés par les façades. Aucune poulie n'est prévue.

Le syndic pourra s'opposer au déménagement de tout occupant qui n'aurait pas préalablement apuré ses comptes avec lui.

En cas de travaux à un local privatif, l'entrée et la sortie de matériaux et mobiliers devront se faire dans les conditions arrêtées par le syndic.

Le syndic se réserve le droit de collecter à chaque déménagement et emménagement une indemnité forfaitaire et unique pour couvrir les réparations des menus dégâts occasionnés aux choses communes.

10) Cheminées et foyers ouverts

Aucune cheminée et foyer ouvert ne sont prévus.

Les cheminées décoratives sont autorisées, mais doivent être soumises préalablement à l'approbation de l'entrepreneur.

L'exécution et l'utilisation de feu ouvert ne seront éventuellement autorisées qu'au dernier étage. La construction de cheminées et de conduits se fera aux frais exclusifs des acquéreurs.

Ils pourront utiliser leur cheminée comme foyer ouvert, à leurs risques et périls. L'utilisation des feux ouverts ne sera possible qu'en se conformant aux stipulations impératives de la loi du vingt-huit décembre mil neuf cent soixante-quatre relative à la lutte contre la pollution atmosphérique et à l'arrêté royal du vingt-six juillet mil neuf cent soixante-et-un relatif à la création de zones de protections spéciales contre la pollution atmosphérique.

11) Chauffage des appartements

Les copropriétaires des privatifs devront veiller à ce que leur lot privatif soit toujours entièrement chauffé à une température minimum de dix degrés centigrades, même s'il n'est pas occupé.

12) Isolation des éléments privatifs

Aux fins de prévenir des bruits de pas pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs qui habitent leur appartement eux-mêmes ou qui les louent, devront veiller à ce que cinquante pourcents au moins des surfaces carrelées ou parquetées de leur lot privatif, soient recouvertes de tapis. Ils devront veiller à ce que la destination de leur lot privatif ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble.

13) Plaques professionnelles, panneaux, affiches, enseignes

Enseignes du rez-de-chaussée : celles-ci devront être conformes aux règlements communaux et ne pourront être fixées à un niveau plus élevé que la dalle couvrant le rez-de-chaussée. Elles seront soumises à l'approbation de l'assemblée générale et de l'architecte de l'immeuble.

Les propriétaires d'appartements qui exercent une profession libérale dans les appartements sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de plus ou moins trente centimètres de haut.

Cette plaque peut être placée sur la façade au rez-de-chaussée à proximité des entrées, dans le hall d'entrée avec l'assemblée générale qui en approuvera le modèle.

En cas de mise en vente, ou de location d'une partie privative, les affiches annonçant celle-ci pourront être placées aux fenêtres de la dite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune et sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

14) Moralité – tranquillité

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

Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leur personnel, de leurs locataires, visiteurs ou clients.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.

L'emploi des instruments de musique et d'appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

15) Aspect

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux façades et balcons des étages ni enseigne, ni réclame ou objet quelconque.

Si des rideaux sont placés aux fenêtres ou porte-fenêtres, ils seront de teinte claire, flous, de toute la hauteur et la largeur des ouvertures.

Les stores ou persiennes seront du modèle agréé par l'assemblée générale. Il sera permis de placer aux fenêtres des tentes qui devront également être du modèle agréé par l'assemblée générale. Il sera permis d'apposer, sur la porte spéciale des locaux privatifs, une plaque de modèle et de dimensions admis par l'assemblée générale, indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Le syndic prévoira dans l'immeuble un panneau pour les annonces de vente et location.

16) Appareils électriques

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.

17) Moteurs

Des moteurs ne peuvent être installés dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, la chaudière, les appareils ménagers, les machines de bureaux, les ventilateurs, et autres appareils communs de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale.

CHAPITRE II. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX APPARTEMENTS, LOCAUX A USAGE DE BUREAUX OU DE COMMERCE

1) Vente et location

Le propriétaire pourra donner son bien privé en location ; il est seul responsable de son locataire.

Il est interdit de louer des fractions de lots.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux l'acte de base, le règlement de copropriété et tous autres règlements et décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du règlement de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article 2 du chapitre « Répartition des charges et recettes communes » du règlement de copropriété.

Les baux devront contenir également la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toute façon responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires au syndic au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autre à l'égard des autres propriétaires ou tous tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires bailleurs sont, à tout le moins, tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement de copropriété et des règlements divers qui forment la charte de l'immeuble, ce qui devra être reconnu « pour décharge » par les locataires.

A défaut, le syndic procurera ces pièces aux intéressés, à leurs frais.

Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires, toutes les modifications au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.

En cas d'inobservance de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ; à défaut, l'assemblée générale pourra demander la résiliation du bail.

2) Matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes

Il ne pourra être établi dans les locaux aucun dépôt de matières inflammables, dangereuses, insalubres ou incommodes.

Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt, une autorisation spéciale pourra être délivrée par l'assemblée générale.

Cette autorisation ne pourra être délivrée qu'après octroi des autorisations administratives nécessaires et après que toutes les dispositions auront été prises pour assurer la sécurité de l'ensemble et éviter toute nuisance à ses occupants.

L'assemblée générale n'assumera aucune responsabilité particulière du chef de l'octroi de cette autorisation qui pourrait être retirée pour des motifs justifiés par l'assemblée générale.

D'autre part, les occupants devront veiller spécialement à ne jamais laisser dans leurs locaux privatifs aucun objet en état de décomposition ou dégageant des odeurs désagréables pour les occupants des autres locaux.

Ils devront, suivant la nature de la profession exercée dans leur local, prendre à leurs frais toutes dispositions pour l'élimination, dans leur propre local, de toutes odeurs particulières.

3) Obligations réelles

Les diverses obligations imposées aux locaux privatifs constituent des obligations réelles suivant ceux-ci en quelques mains qu'ils passent.

Elles seront opposables à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels ou de jouissance de ces locaux.

Les baux devront, le cas échéant, contenir la mention expresse que le preneur a connaissance de ces obligations et qu'il s'engage à s'y soumettre.

4) Obligations des propriétaires des caves

Les caves ne pourront être vendues ou louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il ne peut être déposé dans les caves aucune matière en état de décomposition, insalubre ou incommode.

5) Architecte

L'architecte attitré est désigné dans l'acte de base.

En cas de décès ou de démission, l'assemblée générale désignera son successeur.

Le maintien et la sauvegarde de l'unité artistique de l'immeuble sont assurés s'il y a lieu par l'architecte s'il en est requis.

Pour permettre à l'architecte d'accomplir efficacement cette mission, aucune modification, aucun travail aux choses communes ne pourront être entamés sans avoir reçu son autorisation préalable, ni exécutés sans sa surveillance.

De même, tout ce qui intéresse le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié sans son autorisation, fût-ce même dans les parties privatives, et qui pourraient porter atteinte au style de l'immeuble ou à sa solidité.

CHAPITRE III. ORGANES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Paragraphe 1 : L'assemblée générale des copropriétaires

1) Composition de l'assemblée générale

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

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

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.

2) Tenue de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire se tient chaque année entre le 8 novembre et le 21 novembre, sauf cas de force majeure dûment établi.

3) 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.

4) Tenue d'une assemblée en vue de nommer un syndic

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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 deux 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.

9) 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.

10) Quorum

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.

11) Participation au vote

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

12) 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.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

16) Majorités spéciales requises

1. L'assemblée décide à la majorité des deux tiers 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, sans préjudice de l'article 577-4, § 1^{er}/1 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4^o du Code civil ;
- 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^o 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, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;

h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3 ci-après.

3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, 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.

4. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

17) 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.

18) 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.

19) 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.

20) 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.

21) 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.

Paragraphe 2 : Le syndic

1) 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.

2) Contrat de syndic

Un contrat de syndic est établi par écrit.

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

3) 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.

4) 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.

5) 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 tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant du droit de vote 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 trois devis au moins lorsque les travaux envisagés dépassent un montant de 5000 euros ; d'établir un cahier des charges lorsque les travaux envisagés dépassent un montant de 25000 euros ;

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, quotes-parts 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.

6) Autres missions

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

7) 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.

8) Présentation du budget

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

9) Rémunération du syndic

Le mandat du syndic est rémunéré.

Cette rémunération peut être indexée.

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

Ce contrat comprend la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

10) 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.

11) Incompatibilités

Le syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

12) Révocation du syndic

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

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

13) 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.

14) 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.

15) 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.

Paragraphe 3 : Le conseil de copropriété**1) 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.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

2) Mission du conseil de copropriété

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

A cette fin, le conseil de copropriété 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.

Le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

3) Rapport du conseil de copropriété

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

4) 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.

Paragraphe 4 : Le commissaire aux comptes

1) Désignation du commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes ou un collège de 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.

2) Mission du commissaire aux comptes

Ce commissaire aux comptes est chargé de contrôler les comptes de la copropriété et de faire part de l'accomplissement de sa mission auprès des copropriétaires.

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