



ÉTUDE  
de  
Maître Robert VERBRUGGEN  
NOTAIRE  
22, Place Bara  
à ANDERLECHT-BRUXELLES 7  
Téléphones : 21.92.30 - 22.11.13

=====

**LE DOMAINE FLEURI**  
**Boulevard Mettwie**  
**Bruxelles 8**

=====

ACTE DE BASE  
de la  
Résidence « L'Orchidée »

**RESIDENCE ORCHIDEE**

**Boulevard Louis Mettwie**  
**MOLENBEEK SAINT-JEAN**

**TABLE DES MATIERES**  
**du règlement général de copropriété**

---

**CHAPITRE I - Exposé général.**

- ARTICLE 1.- Règlement général de copropriété
- ARTICLE 2.- Règlement d'ordre intérieur
- ARTICLE 3.- Statut de l'immeuble.

**CHAPITRE II - Statut de l'immeuble.**

**Section 1 : Copropriété indivise et propriété privative.**

- ARTICLE 4.- Parties communes et parties privatives
- ARTICLE 5.- Quotités
- ARTICLE 6.- Tableau des quotités
- ARTICLE 7.- Parties communes A et B
- ARTICLE 8.- Indivision
- ARTICLE 9.- Parties privatives.
- ARTICLE 10.- Jouissance des parties privatives
- ARTICLE 11.- Modifications aux choses communes
- ARTICLE 12.- Style et harmonie de l'immeuble.
- ARTICLE 13.- Volets et persiennes - Antennes
- ARTICLE 14.- Ouverture dans les murs mitoyens

**Section II : Service et administration de l'immeuble.**

- ARTICLE 15.- Le syndic
- ARTICLE 16.- L'assemblée générale
- ARTICLE 17.- Composition de l'assemblée générale
- ARTICLE 18.- Assemblée générale ordinaire et extraordinaire
- ARTICLE 19.- Convocations
- ARTICLE 20.- Ordre du jour
- ARTICLE 21.- Représentation à l'assemblée générale
- ARTICLE 22.- Conseil de copropriété
- ARTICLE 23.- Bureau de l'assemblée
- ARTICLE 24.- Liste des présences
- ARTICLE 25.- Majorité des voix
- ARTICLE 26.- Nombre de voix
- ARTICLE 27.- Comptes de gestion
- ARTICLE 28.- Procès-verbaux des assemblées.

### Section III : Répartition des charges et recettes communes.

- ARTICLE 29.- Charges communes
- ARTICLE 30.- Ascenseurs
- ARTICLE 31.- Réparations et travaux.
- ARTICLE 32.- Réparations urgentes
- ARTICLE 33.- Réparations indispensables mais non urgentes.
- ARTICLE 34.- Réparations et travaux non indispensables
- ARTICLE 35.- Accès aux locaux privatifs
- ARTICLE 36.- Impôts
- ARTICLE 37.- Responsabilité
- ARTICLE 38.- Charges supplémentaires
- ARTICLE 39.- Recettes

### Section IV : Assurances - Reconstructions.

- ARTICLE 40.- Assurance de l'immeuble
- ARTICLE 41.- Copie polices
- ARTICLE 42.- Surprimes
- ARTICLE 43.- Indemnités en cas de sinistre
- ARTICLE 44.- Destination des indemnités
- ARTICLE 45.- Assurances complémentaires
- ARTICLE 46.- Assurances contre les accidents

### Section V : Destination des locaux.

- ARTICLE 47.- Destination des locaux.

## **CHAPITRE III - Règlement d'ordre intérieur.**

- ARTICLE 48.- Registre de la copropriété

### Section I - Entretien.

- ARTICLE 49.- Entretien des choses communes et privatives
- ARTICLE 50.- Cheminées de feu ouvert

### Section II : Ordre intérieur.

- ARTICLE 51.- Dégagement des parties communes
- ARTICLE 52.- Travaux ménagers
- ARTICLE 53.- Raccord au gaz
- ARTICLE 54.- Animaux

### Section III : Chauffage central

ARTICLE 55.- Chauffage des parties communes et privatives

### Section IV : Ascenseurs.

ARTICLE 56.- Usage des ascenseurs

ARTICLE 57.- Déménagements.

### Section V : Gérance.

ARTICLE 58.- Conseil de copropriété

ARTICLE 59.- Le syndic

ARTICLE 60 - Mission du syndic

ARTICLE 61.- Comptes du syndic - Provision de gestion

### Section VI : Charges communes.

ARTICLE 62.- Répartitions

ARTICLE 63.- Consommations individuelles

### Section VII : Moralité – tranquillité.

ARTICLE 64.- Jouissance en bon père de famille

ARTICLE 65.- Baux

ARTICLE 66.- Caves et chambres isolées

ARTICLE 67.- Voirie

### Section VIII : Aspect.

ARTICLE 68.- Terrasses et balcons

ARTICLE 69.- Fenêtres

### Section IX : Mesures de sécurité et d'intérêt général.

ARTICLE 70.- Vide-poubelles

ARTICLE 71.- Bruits

ARTICLE 72.- Instruments de musique

ARTICLE 73.- Déménagements

ARTICLE 74.- Accès à la toiture

Section X : Destination des locaux.

ARTICLE 75.- Publicité

ARTICLE 76.- Plaques et inscriptions

ARTICLE 77.- Dépôt de matières dangereuses

Section XI : Concierge.

ARTICLE 78.- Engagement

ARTICLE 79.- Prestations du concierge

ARTICLE 80.- Salaire du concierge

ARTICLE 81.- Prestations interdites

Section XII : Garages.

ARTICLE 82.- Garages

## **REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.**

### **CHAPITRE I.**

#### **Exposé général**

#### **ARTICLE 1. - REGLEMENT DE COPROPRIETE.**

Faisant usage de la faculté prévue par l'article cinq cent septante sept bis paragraphe premier du code civil, (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble régissant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel accord sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

#### **ARTICLE 2. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et au détail de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne seront point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leur cessionnaire.

#### **ARTICLE 3. – STATUT DE L'IMMEUBLE.**

Le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur forment avec l'acte de base le statut immobilier de l'immeuble.

## **CHAPITRE II.**

### **STATUT DE L'IMMEUBLE**

#### **SECTION I. – COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.**

##### **ARTICLE 4. - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.**

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément en copropriété à tous les copropriétaires, suivant les quotités indiquées aux tableaux annexés à l'acte de base.

Les propriétés privatives sont les appartements, chambres, flats, garages et caves, et autres locaux privatifs.

Néanmoins, pour la facilité de la rédaction, les parties privatives seront uniquement dénommées éléments privatifs.

##### **ARTICLE 5. - QUOTITES.**

Les parties communes de l'immeuble, en ce compris le terrain, sont divisées en quotités et attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

##### **ARTICLE 6. - TABLEAU DES QUOTITES.**

Deux documents annexés à l'acte de base, c'est-à-dire l'analyse des plans et le tableau des quotités, établissent quelles sont les parties privatives et leur dénomination et renseignent les quotités dans les parties communes qui en dépendent. Ces quotités sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes de l'immeuble ainsi que des frais d'entretien et de réparation.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des éléments privatifs, notamment par suite de modification ou de transformation dans une partie quelconque de l'immeuble, par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités telle qu'elle est reproduite à l'acte de base et ses annexes, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix.

Toutefois :

a) deux appartements adjacents de niveaux différents; pourront être réunis par un escalier intérieur et former un appartement duplex.

Ils pourront ultérieurement être rétablis à nouveau suivant le modèle du type normal. Mais les travaux nécessaires pour apporter ces modifications devront être exécutés de manière à ne troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble que dans la moindre mesure. Il sera par conséquent utilisé des procédés de travail réduisant les inconvénients au minimum.

Les travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne pourra jamais y avoir plus d'appartements par niveau raccordés à une même cage d'escaliers, qu'il n'est actuellement prévu, sauf si le constructeur en décidait autrement, avant la vente, en vertu des pouvoirs que lui confère à ce sujet l'acte de base.

b) l'augmentation de la surface privative d'un appartement ou d'une chambre par l'adjonction d'un ou de plusieurs locaux d'un appartement ou chambre voisin du même étage est permise; il en est de même pour les locaux du rez-de-chaussée.

A cette occasion, les copropriétaires intéressés auront le droit d'augmenter dans l'acte de vente les quotités dans les parties communes afférentes à l'élément privatif dont la superficie augmente et d'une façon correspondante diminuer celles afférentes à l'élément privatif dont la superficie initiale est diminuée.

## **ARTICLE 7. - PARTIES COMMUNES A et B.**

### **A. Eléments indivis entre tous les copropriétaires d'un immeuble (parties communes générales) :**

Le terrain bâti et non bâti avec ses plantations et aménagements, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et des refends, les revêtements et les ornements extérieurs des façades, le gros œuvre des terrasses, les balustrades, les appuis des fenêtres, les gîtages et les hourdis, les toitures avec leur recouvrement, la façade entière (sauf les vitres) lorsque celle-ci est constituée d'un mur rideau.

### **B. Eléments indivis uniquement entre les copropriétaires d'un immeuble qui ont l'usage de ces éléments (parties communes spéciales)**

Les égouts, les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, de radio ou radiodistribution, de télévision ou télédistribution (sauf les parties de ces canalisations qui sont à usage privatif) les antennes, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des water-closet, les gaines des canalisations principales diverses, les entrées avec leurs portes, les escaliers, les descentes de caves, les paliers, les couloirs et corridors, les halls, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les ascenseurs complets avec leur machinerie, les murs mitoyens entre deux appartements pour autant qu'ils ne contribuent pas à la solidité de l'édifice, la chaufferie avec accessoires et réservoirs à mazout, les caves qui ne sont pas privatives.

Ces éléments indivis B appartiennent indivisément aux copropriétaires qui en ont l'usage au prorata de leurs quotités dans les parties communes A.

Exemple : une cage d'escaliers est commune uniquement aux appartements et locaux qu'elle dessert. De même une gaine à immondice sera propriété commune afférente uniquement aux appartements ou locaux qu'elle dessert.

En général sont choses communes (A ou B) toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront



communes d'après la loi du 8 juillet 1924 ou l'usage.

#### **ARTICLE 8. - INDIVISION.**

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur un élément privatif grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

#### **ARTICLE 9. - PARTIES PRIVATIVES.**

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement, le revêtement des balcons et des terrasses à usage privatif, les cloisons intérieures avec leurs portes, les châssis des fenêtres avec leurs parties vitrées, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, le plafonnage des plafonds avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, les radiateurs et tuyauteries affectés à l'usage particulier d'un élément privatif, les boîtes aux lettres, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs mais servant à l'usage exclusif des dits locaux.

Exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone

#### **ARTICLE 10. - JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES.**

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par le présent contrat à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des constructions.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes sauf à se conformer à l'article suivant.

#### **ARTICLE 11. - MODIFICATION AUX CHOSSES COMMUNES.**

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de ceux qui sont propriétaires de la chose à modifier et sous la surveillance de l'architecte choisi par l'assemblée des copropriétaires.

Les peintures des paliers peuvent être rafraîchies après demande écrite d'autorisation au Syndic qui possède la palette des couleurs admises. Seules ces

couleurs peuvent être appliquées sur les murs, plafonds, porte d'ascenseur et porte d'appartement.

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

#### **ARTICLE 12. - STYLE ET HARMONIE DE L'IMMEUBLE.**

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision prise aux 3/4 des voix.

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

#### **ARTICLE 13. - VOLETS ET PERSIENNES - ANTENNES.**

Moyennant l'accord préalable du conseil de copropriété, les propriétaires pourront placer des volets, persiennes ou autres dispositifs de protection, ceux-ci devront être de modèle agréé par l'Assemblée Générale à la majorité des trois quart.

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio ou télévision, mais, à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la simple majorité des voix un règlement d'ordre intérieur. S'il est installé dans l'immeuble une antenne collective pour la radio ou la télévision, ou des tubes spéciaux pour des téléphones ou des radio- et télé-distributions, les copropriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation du même genre, mais qui serait d'un caractère privé.

Le tout, moyennant participation dans les frais de raccordement, d'installation et d'exploitation.

#### **ARTICLE 14. - OUVERTURES DANS LES MURS MITOYENS.**

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les locaux contigus, même d'une autre résidence, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble. L'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

### **SECTION II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.**

#### **ARTICLE 15. - LE SYNDIC.**

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance et de l'administration générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

La durée de son mandat est d'une année allant d'une assemblée générale à celle de l'année suivante. Le mandat est renouvelable sans qu'il ne puisse excéder trois ans mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Si le syndic est absent, ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit les fonctions, en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

## **ARTICLE 16. - L'ASSEMBLEE GENERALE**

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

## **ARTICLE 17. - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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 quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

L'assemblée oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

## **ARTICLE 18. - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE.**

L'assemblée générale ordinaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, la seconde quinzaine du mois de mars.

Le syndic qui convoque indiquera l'heure et le lieu de la réunion.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas dans la quinzaine lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins 20% des quotités.

En cas d'inaction du syndic pendant plus de quinze jours, l'assemblée est convoquée valablement par un des copropriétaires.

## **ARTICLE 19. - CONVOCATIONS.**

La convocation 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. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la

convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

#### **ARTICLE 20. - ORDRE DU JOUR.**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible, aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

#### **ARTICLE 21. - REPRESENTATION A L'ASSEMBLEE GENERALE.**

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires. Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

Tout propriétaire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi le mandat sera réputé être général.

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.

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.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession, ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouvait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

#### **ARTICLE 22. - CONSEIL DE COPROPRIETE.**

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président, son Vice-président et deux assesseurs; ils forment ensemble le

conseil de copropriété, ils peuvent être réélus.

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.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

### **ARTICLE 23. - BUREAU DE L'ASSEMBLEE.**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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 24. - LISTE DES PRESENCES.**

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

### **ARTICLE 25. – MAJORITE DES VOIX.**

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 exige une majorité qualifiée.

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

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

L'assemblée générale décide:

1 ° 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) de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;

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

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, 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° 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 26. - NOMBRE DE VOIX.**

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de quotités.

## **ARTICLE 27. - COMPTES DE GESTION.**

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer un mois au moins à l'avance aux copropriétaires; le Commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale a

mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en formulant ses propositions.

Annuellement le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier arrêté le 31 décembre.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

#### **ARTICLE 28. - PROCES-VERBAUX DES ASSEMBLEES.**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial signé par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale et en présence du syndic. Celui-ci aura la garde de ce registre des procès-verbaux ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

### **SECTION III. - REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.**

#### **ARTICLE 29. - CHARGES COMMUNES.**

Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, proportionnellement à sa part dans les diverses parties communes fixées à l'acte de base, sauf ce qui sera dit à l'article trente et un, pour les ascenseurs.

Il en est ainsi de toutes les dépenses ayant pour objet l'entretien et le fonctionnement du chauffage des parties communes, le salaire du concierge, les honoraires du syndic, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les divers ustensiles nécessaires au concierge pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau pour l'immeuble, les primes d'assurance, l'abonnement d'entretien et nettoyage des parties communes.

Les énumérations ci-dessus sont données à titre exemplatif et non limitatif.

Les premiers frais de gérance, chauffage compris, incomberont aux acquéreurs, dès la signature de leur compromis d'achat.

Chaque acquéreur devra rembourser au constructeur les frais de gérance échus après la signature de son compromis et dont le constructeur aurait fait l'avance.

La répartition des frais et charges des parties communes spéciales se fera entre les divers locaux privatifs que ces parties concernent et desservent, au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble. Les propriétaires des locaux privatifs du rez-de-chaussée et celui de la station service du sous-sol n'interviendront pas dans les frais de chauffage et d'entretien des parties communes intérieures de l'immeuble (halls et cages d'escaliers).

### **ARTICLE 30. - ASCENSEURS.**

Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et d'assurance des ascenseurs et de leurs machineries seront supportés par les occupants des appartements, des chambres et des garages, au prorata des quotités dans les parties communes, les locaux privatifs du rez-de-chaussée étant exclus de cette répartition, ainsi que la station service.

### **ARTICLE 31. - REPARATIONS ET TRAVAUX.**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

### **ARTICLE 32. - REPARATIONS URGENTES.**

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

Exemple : conduites d'eaux et tuyauteries extérieures crevées, gouttières, etc.

### **ARTICLE 33. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.**

Ces décisions sont prises par le syndic après consultation du conseil de copropriété. Le conseil de copropriété sera seul juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

### **ARTICLE 34 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES.**

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration; ces travaux doivent être demandés par au moins un/cinquième des voix et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire ou ordinaire. Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix.

### **ARTICLE 35. - ACCES AUX LOCAUX PRIVATIFS.**

Les copropriétaires devront en cas de nécessité donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise mandataire, dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge de telle manière que l'on puisse avoir accès en cas de nécessité.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

### **ARTICLE 36. - IMPOTS.**

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les



copropriétaires proportionnellement à leurs quotités.

#### **ARTICLE 37. - RESPONSABILITE.**

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, les charges de l'immeuble se répartissent au prorata des quotités pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse des choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

#### **ARTICLE 38. - CHARGES SUPPLEMENTAIRES.**

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes par son fait personnel, il supportera seul cette augmentation.

#### **ARTICLE 39. - RECETTES.**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la même proportion que sa participation aux dépenses communes.

### **SECTION IV. - ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.**

Les premières assurances seront contractées par le constructeur. Leur durée ne pourra excéder six mois au-delà de la date de la première assemblée générale des copropriétaires.

#### **ARTICLE 40. - ASSURANCE DE L'IMMEUBLE.**

L'assurance, tant des parties privatives (à l'exclusion des meubles) que des parties communes, sera souscrite pour tous les copropriétaires par les soins du syndic et ce contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité et le recours éventuel de l'un des occupants contre les autres occupants et propriétaires, de même que le recours des tiers, les dégâts qui pourraient être causés par l'eau, notamment en cas d'incendie, le tout, pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale et auprès des compagnies choisies par celle-ci.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables.

Les copropriétaires seront tenus, si nécessaire, de prêter leur concours pour la conclusion de ces assurances et de signer les pièces requises; faute par eux de satisfaire à cette obligation, le syndic pourra, de plein droit, et sans mise en demeure, les signer valablement en leur place.

#### **ARTICLE 41. - COPIE POLICES.**

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

#### **ARTICLE 42. - SURPRIMES.**

Si une prime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires,

ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### **ARTICLE 43. - INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE.**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et versé sur le compte de la copropriété.

Toutefois, il sera tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

#### **ARTICLE 44. - DESTINATION DES INDEMNITES.**

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, 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 copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

##### **B) si le sinistre est total :**

L'indemnité devra être employée à la reconstruction 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 propriété 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 le délai.

Toutefois, pour le cas où une assemblée générale décidait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre 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 désiraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande) tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant leur part dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers 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 de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision cessera et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans le terrain.

#### **ARTICLE 45. - ASSURANCES COMPLEMENTAIRES.**

A) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils devront 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 souscrite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à 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 pourra être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

#### **ARTICLE 46. - ASSURANCE CONTRE ACCIDENTS.**

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les dégâts matériels et les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger au service de l'immeuble .

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun payant dans la proportion de ses droits dans les parties communes. De même une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par tous les copropriétaires et ce, par les soins du syndic, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Le montant de cette assurance sera soumis à l'assemblée générale, les primes seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par les copropriétaires à titre de charges communes.

### **SECTION V. - DESTINATION DES LOCAUX.**

#### **ARTICLE 47. – DESTINATION DES LOCAUX**

Les locaux privatifs du rez-de-chaussée sont destinés uniquement à l'exercice de professions libérales.

Il ne pourra être exercé aux étages de l'immeuble, aucun commerce d'une nature quelconque, mais ces lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, profession libérale et prestataires de service pour autant que cela n'implique

pas une circulation de personnes de natures à troubler la quiétude de l'immeuble et sous réserve des dérogations qui furent octroyées expressément par la société DELEC.

Pour le cas où l'occupant d'un appartement exercerait une profession libérale ou autre, ou un bureau de représentation, il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant suivant les prescriptions de l'assemblée générale.

A l'entrée de chaque hall d'entrée, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée générale; cette plaque pourra indiquer les nom et profession de l'occupant, les jours et heures de visite et l'étage de son appartement.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, notamment:

1° aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

2° aucun établissement ou commerce qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.

3° aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage femme prenant des pensionnaires, clinique, établissement de désinfection ou industrie ou profession similaire.

4° Aucun dépôt de matière inflammable, dangereuse, insalubre ou incommode.

Les stipulations du présent article constituent des obligations réelles suivant les locaux en quelque main qu'ils passent et opposables à tout propriétaire et titulaire de droits réels ou de jouissance sur les locaux.

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

Les contrevenants seront passibles de dommages et intérêts.

### **CHAPITRE III. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.**

#### **ARTICLE 48. – REGISTRE DE LA COPROPRIETE.**

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité simple.

Les modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre dénommé « REGISTRE DE COPROPRIETE » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce registre de copropriété et l'inviter à en prendre connaissance.

Un duplicata de ce registre de copropriété devra être mis à la disposition et communiqué à tous les intéressés, copropriétaires, locataires ou ayants droit pour consultation.

Le nouvel intéressé par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant droit d'une partie de l'immeuble est soumis aux prescriptions de ce registre de copropriété et aux décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

## **SECTION I. – ENTRETIEN.**

### **ARTICLE 49. – ENTRETIEN DES CHOSES COMMUNES ET PRIVATIVES.**

Les travaux d'entretien aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble un aspect de bonne tenue et de bon entretien, le tout en conformité avec les prescriptions spéciales prévues à ce sujet par l'acte de base.

### **ARTICLE 50. CHEMINEES DE FEU OUVERT.**

Les cheminées de feu ouvert ne sont plus fonctionnelles.

Il est strictement interdit de les utiliser.

Toute contravention engendrera la pleine et entière responsabilité du contrevenant.

## **SECTION II. – ORDRE INTERIEUR.**

### **ARTICLE 51. - DEGAGEMENT DES PARTIES COMMUNES.**

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

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

### **ARTICLE 52. - TRAVAUX MENAGERS.**

Il ne pourra être fait dans les couloirs, sur les paliers et dans les parties communes en général, aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literie, habits, cirage de chaussures etcetera.

### **ARTICLE 53. - RACCORDS AU GAZ.**

Il est strictement défendu d'utiliser des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides. Il est de même interdit de raccorder les appareils de chauffage sur la cheminée des feux ouverts.

#### **ARTICLE 54. - ANIMAUX.**

Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale intéressée pourrait, à la simple majorité des votants, 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 pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre dix euros par jour de retard à partir de la signification de la décision par l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

### **SECTION III. – CHAUFFAGE CENTRAL.**

#### **ARTICLE 55. - CHAUFFAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.**

Si un système de chauffage pour les parties communes est prévu, il fonctionnera suivant les directives de l'assemblée générale prises à la majorité simple des voix. La participation aux frais à ces services sera obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants suivant les décisions de l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

### **SECTION IV. – ASCENSEURS.**

#### **ARTICLE 56. - USAGE DES ASCENSEURS.**

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix, ainsi qu'il est dit ci-avant, tous les frais relatifs aux ascenseurs sont répartis entre les copropriétaires des étages, tels que prévus à l'article 30.

#### **ARTICLE 57. - DEMENAGEMENTS.**

En cas de déménagement, il y aura lieu de se soumettre à l'article 73 ci-après.

### **SECTION V. – GERANCE.**

#### **ARTICLE 58. - CONSEIL DE COPROPRIETE.**

Le conseil de copropriété est composé du Président, un Vice-président et de deux assesseurs. L'assemblée peut à la majorité simple éventuellement leur adjoindre un ou plusieurs membres, ayant simplement voix consultative mais non délibérative.

Tous les membres du conseil de copropriété doivent être propriétaires dans l'immeuble.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée; ordonne les travaux indispensables, mais non urgents,

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sûr et régulier des ascenseurs.

Le conseil de copropriété veille à ce que la gestion soit faite de manière économique.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

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

#### **ARTICLE 59. - LE SYNDIC.**

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir de la manière indiquée à l'article 15.

Si le syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas rémunéré, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée.

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 noms, 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 60. - MISSION DU SYNDIC.**

Le syndic est chargé :

d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

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

de fournir le relevé des dettes visées à l'[article 577-11](#), § 2, dans les 30 jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à

l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

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.

de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

de présenter, pour la mise en concurrence une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

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

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;

de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;



de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

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.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, ainsi que de tous autres appareillages commun.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes, et sur les ordres du conseil de copropriété, les réparations indispensables, mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble et aux travaux de nettoyage.

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

Il fait rapport à l'assemblée générale et au conseil de copropriété, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Il désigne l'architecte de l'immeuble si l'assemblée générale ne l'a pas fait.

#### **ARTICLE 61. - COMPTES DU SYNDIC - PROVISION DE GESTION.**

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

Une provision, établie sur base d'un budget voté par l'assemblée générale, sera versée trimestriellement au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision de base est fixé à soixante euro par dix millième. Ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le syndic a le droit de réclamer aux acquéreurs, dès la signature de leur acte authentique, les provisions fixées; à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux de un pour cent par mois net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement. Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront y suppléer et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'élément privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de

toucher directement du locataire, le montant du loyer 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 ne serait pas équitable que le bailleur touche son loyer sans devoir supporter les charges communes.

## **SECTION VI. – CHARGES COMMUNES.**

### **ARTICLE 62. - REPARTITIONS.**

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, la rémunération du concierge ou de toute personne au service de l'immeuble et les versements à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les honoraires du syndic, les fournitures de bureau et la correspondance etcetera du conseil de copropriété. Les frais d'éclairage des parties communes.

### **ARTICLE 63. - CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES.**

Les consommations individuelles du gaz, de l'eau, de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, seront payés et supportés par chaque propriétaire.

## **SECTION VII. – MORALITE - TRANQUILLITE.**

### **ARTICLE 64. - JOUISSANCE EN BON PERE DE FAMILLE.**

Les copropriétaires, 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 ».

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, et de diffusion et de télévision est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incomode les autres occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les locaux privés, à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers ou de bureau, sauf autorisation spéciale accordée par le vendeur SA DELEC, dans les actes de vente.

L'occupation des appartements à quelque titre que ce soit est formellement interdite aux personnes de mœurs légères.

Il est interdit de donner dans les appartements ou tout autre local privatif, des leçons de musique, de danse, de gymnastique ou de tout autre genre qui seraient de nature à troubler la quiétude de l'immeuble.

Toute vente publique de meubles ou immeubles est interdite à l'intérieur de l'immeuble.

#### **ARTICLE 65. - BAUX.**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement en bon père de famille et à se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic.

#### **ARTICLE 66. - CAVES ET CHAMBRES ISOLEES.**

Les caves et chambres isolées ne peuvent appartenir en propriété qu'à des propriétaires d'un élément privatif autre qu'un garage; elles ne pourront être occupées que par les occupants d'un appartement ou d'un local du rez-de-chaussée.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves. Ces échanges devront être constatés par acte authentique devant notaire.

#### **ARTICLE 67. - VOIRIE.**

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

### **SECTION VIII. - ASPECT.**

#### **ARTICLE 68. - TERRASSES ET BALCONS.**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux terrasses, balcons et fenêtres, ni garde-manger, ni linge, ni autre objet quelconque.

Ils devront veiller à ce qu'on ne laisse pas tomber de l'eau ou objet et débris divers qui pourraient rejaillir sur les étages inférieurs.

#### **ARTICLE 69. - FENETRES.**

Aucun battage ou secouage d'effets, habillements, objets de literie, tapis, carpettes et autres objets ne pourra être effectué aux fenêtres.

### **SECTION IX. – MESURES DE SECURITE ET D'INTERET GENERAL.**

#### **ARTICLE 70. - VIDE POUBELLES.**

Les vides-poubelles ne sont plus fonctionnels.

Il est strictement interdit de les utiliser.

Toute contravention engendrera la pleine et entière responsabilité du

contrevenant.

#### **ARTICLE 71. - BRUITS.**

Les occupants sont priés d'observer les prescriptions suivantes :

1° éviter tous bruits lors des allées et venues dans la résidence, et principalement dans les cages d'escaliers, halls et parties communes en général.

2° éviter le tapotement bruyant des talons des chaussures de dames sur les parquets et autres sols, dans les cuisines etcetera.

3° éviter l'utilisation des robinets à grand débit après vingt-deux heures.

#### **ARTICLE 72. - INSTRUMENTS DE MUSIQUE.**

Pour assurer une meilleure isolation phonique, les postes de radio et de télévision, ainsi que les pianos et autres instruments de musique formant meubles devront être posés à une distance minimum de dix centimètres des murs et colonnes.

#### **ARTICLE 73. - DEMENAGEMENTS.**

Les déménagements et emménagements devront obligatoirement s'effectuer par l'extérieur et il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour le transport des objets.

#### **ARTICLE 74. - ACCES A LA TOITURE.**

L'accès à toiture n'est autorisé que pour l'exécution des travaux d'entretien ou autres et au personnel habilité à cet effet.

### **SECTION X. – DESTINATION DES LOCAUX**

#### **ARTICLE 75. - PUBLICITE.**

Toute publicité aux étages est interdite, qu'elle soit intérieure ou extérieure.

La publicité pour les magasins s'il y en a, doit se rapporter au commerce exercé; elle ne peut être placée que parallèlement au plan de la dite façade et uniquement dans le local privatif.

#### **ARTICLE 76. - PLAQUES ET INSCRIPTIONS.**

Aucune inscription ne pourra être placée dans les escaliers halls et passages, sauf pour la première vente des appartements.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée d'un appartement une plaque du modèle autorisé par l'assemblée indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A l'entrée du hall d'entrée, il sera permis d'apposer une plaque portant le nom de l'occupant, sa profession et l'étage qu'il occupe selon les prescriptions arrêtées par l'assemblée générale.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement dispose d'une boîte aux lettres; sur cette boîte pourront figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée et l'architecte de l'immeuble.

#### **ARTICLE 77. - DEPOT DE MATIERES DANGEREUSES.**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes; aucun dépôt de matières inflammables n'est admis sans l'autorisation expresse de l'assemblée.

Ceux qui seraient autorisés par l'assemblée à avoir à leur usage pareils dépôts, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux autres copropriétaires par cette aggravation des risques.

## **SECTION XI : CONCIERGE.**

### **ARTICLE 78. - ENGAGEMENT.**

Le concierge sera choisi par le syndic conformément à sa mission générale.

### **ARTICLE 79. - PRESTATIONS DU CONCIERGE.**

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus. Il devra notamment :

- 1) Tenir en parfait état de propreté les lieux communs de la Résidence et le trottoir ;
- 2) Evacuer les ordures ménagères ;
- 3) Recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ;
- 4) Surveiller les entrées et venues dans la Résidence ;
- 5) En général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

### **ARTICLE 80. - SALAIRE DU CONCIERGE.**

Le salaire du concierge sera fixé par le syndic et constituera une charge commune; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic ou de son délégué

### **ARTICLE 81. - PRESTATIONS INTERDITES.**

Le concierge ne pourra s'occuper du ménage des occupants, ni faire des travaux dans les parties privatives.

## **SECTION XI : GARAGES.**

### **ARTICLE 82. - GARAGES.**

Les garages ne pourront, en principe, être affectés qu'à des voitures automobiles privées, à l'exclusion des camions.

Les copropriétaires et usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seront prises par l'assemblée générale ou le syndic, pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

Les occupants devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler, à aucun moment, la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Il est strictement interdit :

- 1) D'entreposer, tant à l'intérieur qu'à proximité des garages, des matières inflammables, dangereuses, insalubres, incommodes ou périssables ;
- 2) De mettre les véhicules en stationnement dans les rampes d'accès et aires de

manœuvre ;

- 3) D'employer des avertisseurs et échappements libres, à l'intérieur du complexe des garages ;
- 4) De procéder au lavage, à toute réparation ou mise au point du véhicule à l'intérieur du garage ou sur les aires de manœuvre et rampes d'accès ;
- 5) De stocker de l'essence, de l'huile ou autre matière utilisée pour le fonctionnement ou l'entretien des véhicules; l'essence contenue dans le réservoir de la voiture automobile n'est pas considérée comme « entreposée ».

Les usagers devront effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence, sous leur responsabilité entière.

Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte ou le volet de leur garage, de façon à éviter tout vol ou détérioration.