777 28

Exp 1 Rôles 20

Dr 581/ modification statuts de copropriété immeuble rue du Pont 6-8 à 4180 Hamoir/csrts DANTHINE

L'AN DEUX MILLE DOUZE,
LE DIX-HUIT DECEMBRE
Devant Nous Maître **Jean-Philippe GILLAIN**, Notaire de résidence à **Anthisnes**

Ont Comparu :

1°) Monsieur **DANTHINE Yves** Marie Hubert Ghislain né à Hamoir le 20/09/1941 (NN 41.09.20-169-58) époux de madame FOCAN Suzanne, domicilié à Hamoir rue du Pont numéro 6/2
Marié sous le régime de la séparation des biens modifié pour y adjoindre une société d'acquêt, ainsi déclaré.
2°) Madame **FOCAN Suzanne** Pierre Victorine, née à Grivegnée, le 24/06/1946 (NN 46.06.24-238.50) épouse de monsieur Yves DANTHINE, domiciliée à Hamoir rue du Pont numéro 6/2
Mariée sous le régime de la séparation des biens modifié pour y adjoindre une société d'acquêt, ainsi déclaré.
3°) Madame **DANTHINE Noëlle** Marie Eugénie Elise Paulette née à Hamoir le 07/08/1944 (NN 44.08.07-170.18) épouse de monsieur Michel BRAGARD, domiciliée à Blegny rue Rouhaye 4 boite 11, mariés sous le régime de la séparation des biens .

Exposé préalable
Les comparants sont propriétaires d'un immeuble placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée sis à Hamoir rue du Pont numéro 6.
Cet immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée aux termes d'un acte du Notaire Vannoorbeeck à Xhoris le 1/8/1986.
Des modifications ont été apportées aux parties privatives et communes et des modifications législatives sont intervenues rendant nécessaires une révision des statuts de copropriété.

Lecture
Le notaire instrumentant informe les comparants qu'il procèdera à la lecture intégrale de l'acte si l'un d'entre eux l'exige ou si l'un d'entre eux estime ne pas avoir reçu la projet d'acte suffisamment tôt.
Chaque comparant déclare qu'il a reçu le projet d'acte suffisamment à l'avance , qu'il en a pris connaissance , et qu'il n'exige pas une lecture intégrale de l'acte.
Les modifications éventuelles qui ont été ou seront apportées seront cependant toujours lues intégralement.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

1er FEUILLET double

DESCRIPTION DU BIEN, suivant acte de base du 1/8/1986

COMMUNE DE HAMOIR 1iere DIVISION HAMOIR
Un building à appartements avec rez-de-chaussée commercial, terrains et garages, l'ensemble sis rue du Pont 6 cadastré ou l'ayant été section **A** numéro **53K** pour quatre ares quarante-trois centiares (4a 43ca)
Comprenant suivant l'acte de base précité :
Au sous-sol
Parties privatives : cinq caves, un escalier privatif d'accès.
Parties communes : un escalier, un ascenseur et sa cage, une cave avec chauffage, hall et couloirs de dégagement, le terrain proprement dit, assiette du bâtiment, égouts.
a) En propriété privative et exclusive : **deux caves**, numéros 4 et 5

En copropriété et indivision forcée : deux cent quinze dix millièmes 215/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastrées P.IM.AP# C4.C5.

b) En propriété privative et exclusive : **trois caves** avec escalier privatif d'accès numérotées 1, 2, 3.
En copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-deux dix millièmes 382/1000 dans les parties communes dont le terrain.
Actuellement cadastrées P.IM.AP# C1@C3.

Au rez-de-chaussée
Parties privatives : un magasin, un magasin avec réserves et w.c, un magasin avec réserve, un local avec escalier privatif d'accès vers caves, garages numérotés 1, 2, 3.
Parties communes : le terrain à usage de cour et jardin et accès aux garages avec passage couvert, ascenseur et sa cage, hall et escalier, deux couloirs d'entrée, w.c.
a) En propriété privative et exclusive : **un magasin.**
En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingts dix-millièmes 280/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# CO.REZ G C

b) En propriété privative et exclusive : **un magasin avec réserve et w.c.**
En copropriété et indivision forcée : mille soixante-quatre dix-millièmes 1064/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# CO.REZ G R2

c) En propriété privative et exclusive : **un magasin avec réserve.**
En copropriété et indivision forcée : mille cent quarante et un dix-millièmes 1141/10000 les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# CO.REZ D R1.3

d) En propriété privative et exclusive : **un local avec escalier privatif d'accès vers caves.**
En copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre dix-millièmes 144/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# R4

e) En propriété privative et exclusive : **trois garages avec leurs portes,** numérotés 1, 2, 3.
En copropriété et indivision forcée : chacun deux cent vingt et un dix-millièmes 221/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# G1
Actuellement cadastré P.IM.AP# G2
Actuellement cadastré P.IM.AP# G3

Premier étage
Parties privatives : un appartement, un vaste entrepôt.
Parties communes : escalier, ascenseur avec sa cage.
a) En propriété privative et exclusive : **un appartement** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher, W.C., vestiaire.
En copropriété et indivision forcée : deux mille cent soixante-six dix-millièmes 2166/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# A1

b) En propriété privative et exclusive : **un vaste entrepôt**
En copropriété et indivision forcée : huit cent douze dix-millièmes 812/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP#A1.2/G

Deuxième étage
Parties privatives : un appartement,
Parties communes : escalier, ascenseur avec sa cage.

a) En propriété privative et exclusive : **un appartement** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher, W.C., vestiaire et escaliers vers les greniers.
En copropriété et indivision forcée : deux mille cent soixante-cinq dix-millièmes 2165/10000 dans les parties communes dont le terrain
Actuellement cadastré P.IM.AP# A2

Greniers
Parties privatives : six greniers
Parties communes : escalier, et machinerie d'ascenseur, toitures.
a) En propriété privative et exclusive : **trois greniers.**
En copropriété et indivision forcée : six cent cinquante-huit dix-millièmes 658/10000 dans les parties communes dont le terrain
Cadastrés P.IM.AP# M1@M3

b) En propriété privative et exclusive : **trois greniers.**
En copropriété et indivision forcée : trois cent dix dix-millièmes 310/10000 dans les parties communes dont le terrain
Cadastrés P.IM.AP# M4@M6

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

FEUILLET
double

ORIGINE DE PROPRIETE

Originairement ce bien appartenait à Monsieur Joseph DANTHINE et à son épouse madame Marie-Louise RAMIOUL pour l'avoir acquis à l'état de terrain aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Maurice PEROT à Harzé, le 30/06/1955, transcrit.
Aux termes d'un acte du notaire André Renard à Ouffet du 25/03/1974, transcrit à Huy le 10 avril suivant volume 6427, numéro 13, monsieur et madame DANTHINE-RAMIOUL ont fait donation du bien à leur deux enfants , monsieur Yves DANTHINE et madame Noëlle DANTHINE , s'en réservant l'usufruit leur vie durant jusqu'au décès du survivant d'eux.
Monsieur Joseph DANTHINE est décédé à Hamoir le 14/7/1975.
Les constructions ont été érigées par toutes les parties.
Aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc VANNOORBEECK précité, du 1/8/1986, transcrit le 25 aout suivant volume 7759 numéro 2, le bien a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.
Aux termes d'un acte de partage du même notaire du même jour, transcrit le 25 aout suivant volume 7762, numéro 12, les biens ont été partagés entre Yves et Noëlle DANTHINE et attribués comme suit :

- Monsieur Yves DANTHINE

Au Sous sol
En propriété privative et exclusive : **trois caves** avec escalier privatif d'accès numérotées 1, 2, 3.

En copropriété et indivision forcée : trois cent quatre-vingt-deux dix millièmes 382/1000 dans les parties communes dont le terrain.

Au Rez-de-chaussée
En propriété privative et exclusive : un **magasin avec réserve.**
En copropriété et indivision forcée : mille cent quarante et un dix-millièmes 1141/10000 les parties communes dont le terrain

En propriété privative et exclusive : **un local** avec escalier privatif d'accès vers caves.
En copropriété et indivision forcée : cent quarante-quatre dix-millièmes 144/10000 dans les parties communes dont le terrain

En propriété privative et exclusive : un **garage** numéro 2 avec sa porte,
En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt et un dix-millièmes 221/10000 dans les parties communes dont le terrain

Au niveau du premier étage
En propriété privative et exclusive : **un appartement** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher, W.C., vestiaire.
En copropriété et indivision forcée : deux mille cent soixante-six dix-millièmes 2166/10000 dans les parties communes dont le terrain

En propriété privative et exclusive : un **vaste entrepôt.**
En copropriété et indivision forcée : huit cent douze dix-millièmes 812/10000 dans les parties communes dont le terrain

Greniers
En propriété privative et exclusive : **trois greniers.**
En copropriété et indivision forcée : trois cent dix dix-millièmes 310/10000 dans les parties communes dont le terrain

- Madame Noëlle DANTHINE

Au Sous sol
En propriété privative et exclusive : **deux caves**, numéros 4 et 5
En copropriété et indivision forcée : deux cent quinze dix millièmes 215/10000 dans les parties communes dont le terrain
Au Rez-de-chaussée
En propriété privative et exclusive : un **magasin.**
En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingts dix-millièmes 280/10000 dans les parties communes dont le terrain
En propriété privative et exclusive : un **magasin avec réserve et w.c.**
En copropriété et indivision forcée : mille soixante-quatre dix-millièmes 1064/10000 dans les parties communes dont le terrain
En propriété privative et exclusive : un **garage** numéro 1 avec sa porte,
En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt et un dix-millièmes 221/10000 dans les parties communes dont le terrain
En propriété privative et exclusive : un **garage** numéro 3 avec sa porte,
En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt et un dix-millièmes 221/10000 dans les parties communes dont le terrain
Au niveau du deuxième étage
En propriété privative et exclusive : un **appartement** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, débarras, deux chambres à coucher, W.C., vestiaire et escaliers vers les greniers.

En copropriété et indivision forcée : deux mille cent soixante-cinq dix-millièmes 2165/10000 dans les parties communes dont le terrain

Greniers

En propriété privative et exclusive : **trois greniers**.

En copropriété et indivision forcée : six cent cinquante-huit dix-millièmes 658/10000 dans les parties communes dont le terrain.

Aux termes d'un acte du notaire Marc Vannoorbeeck à Xhoris, en date du 17/11/1992, transcrit au bureau hypothèques de Huy le 27/11/1992 volume 8568 numéro 4,

1)madame Noëlle DANTHINE a vendu a son frère le bien suivant :

En propriété privative et exclusive : un **garage** numéro 3 avec sa porte,

En copropriété et indivision forcée : deux cent vingt et un dix-millièmes 221/10000 dans les parties communes dont le terrain

2)La partie commune cadastrée section A partie du numéro 53K d'une contenance de dix ares quatre vingt neuf décimilliares telle que cette parcelle est reprise sous liseré vert en un plan de mesurage dressé par Monsieur Paul Pascal Hauglustaine, Géomètre Expert Immobilier de Neupré en date du vingt-trois septembre mil neuf cent nonante-deux , annexé audit acte, a été incluse dans le magasin situé au rez-de-chaussée et attribué à monsieur Yves Danthine, sans modification des millièmes.

Aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial, reçu par le notaire Pierre LEMOINE à Harzé, le 24/10/1996, transcrit au bureau hypothèques de Huy le 8/11/1996, volume 9179, numéro 13, emportant constitution d'une société d'acquêts accessoire au régime de la séparation des biens conclu avec son épouse madame FOCAN Suzanne, monsieur Yves Danthine a fait apport à une société d'acquêts adjointe du bien suivant

En propriété privative et exclusive : un **vaste entrepôt**.

En copropriété et indivision forcée : huit cent douze dix-millièmes 812/10000 dans les parties communes dont le terrain

Ce changement de régime matrimonial a été clôturé après homologation du tribunal par un acte du notaire LEMOINE, précité en date du 16/7/1997, transcrit au bureau hypothèques de Huy le 23/07/1997 volume 9308 numéro 6.

Aux termes d'un acte du notaire LEMOINE, précité, en date du 27/03/2009, transcrit au bureau hypothèques de Huy le 03/04/2004 dépôt 02024, monsieur Yves DANTHINE a fait donation à son épouse madame Suzanne FOCAN du garage acquis à sa sœur en 1992.

Aux termes d'un acte du notaire LEMOINE, précité, en date du 13/03/1996, transcrit au bureau hypothèques de Huy le 19/03/1996 volume 9065 numéro 21, madame Marie RAMIOUL a renoncé à l'usufruit qu'elle détenait sur l'entrepot.

Madame Marie RAMIOUL est décédée le 03/06/2007 de sorte que son usufruit s'est éteint.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

FEUILLET

Cet exposé fait, les parties nous ont requis d'acter authentiquement ce qui suit

Première opération : assemblée générale modification des quotes-parts indivises

S'est réunie

L'assemblée générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé «**Immeuble sis rue du Pont 6-8 à 4180 Hamoir**», ayant son siège social à Hamoir rue du Pont numéro 6, dont les statuts ont été dressés par acte du Notaire marc VANNOORBEECK, à Xhoris, le premier août mil neuf cent quatre-

vingt-six et transcrits au bureau des hypothèques de Huy, le 25/08/1986, volume 7759, numéro 2.

Statuts non modifié à ce jour.

Membres du bureau
La séance est ouverte à 16 heures.
L'assemblée générale des copropriétaires désigne à la majorité absolue en qualité de membres du bureau :
- son Président :le syndic monsieur Jacques LEJEUNE
- son Secrétaire : monsieur Michel BRAGARD

Composition de l'assemblée

1°) Monsieur **DANTHINE Yves** Marie Hubert Ghislain né à Hamoir le 20/09/1941 (NN 41.09.20-169-58) époux de madame FOCAN Suzanne, domicilié à Hamoir rue du Pont numéro 6/2
Marié sous le régime de la séparation des biens modifié pour y adjoindre une société d'acquêt, ainsi déclaré.
2°) Madame **FOCAN Suzanne** Pierre Victorine, née à Grivegnée, le 24/06/1946 (NN 46.06.24-238.50) épouse de monsieur Yves DANTHINE, domiciliée à Hamoir rue du Pont numéro 6/2
Mariée sous le régime de la séparation des biens modifié pour y adjoindre une société d'acquêt, ainsi déclaré.
3°) Madame **DANTHINE Noëlle** Marie Eugénie Elise Paulette née à Hamoir le 07/08/1944 (NN 44.08.07-170.18) épouse de monsieur Michel BRAGARD, domiciliée à Blegny rue Rouhaye 4 boite 11

Exposé du président.

Le président expose et requiert le notaire soussigné d'acter que :

I. – La présente assemblée a pour ordre du jour :

Modification de l'acte de base de l'immeuble par la modification des quotes-parts
Adaptation des statuts à la nouvelle loi sur la copropriété

II. – L'ensemble des parties communes a été divisé en dix-mille (10000), il existe dès lors dix-mille millièmes (10000/10000ièmes) qui sont tous ici représentés.

L'assemblée peut donc délibérer et statuer valablement sur l'ordre du jour sans qu'il doive être justifié de l'accomplissement des formalités relatives aux convocations.

III. – Pour être admises, les propositions à l'ordre du jour reprises doivent réunir l'unanimité des voix pour lesquelles il est pris part au vote.

IV. – Chaque dix-millième donne droit à une voix.

A cet effet les résolutions suivantes sont prises à l'unanimité.

Première résolution :
-Annexion aux présentes d'un nouveau plan en vue de remplacer le plan initial annexé à l'acte du notaire Vannoorbeeck dont question ci-avant, (non connu.
Ce plan reprend la situation actuelle telle qu'elle résulte de :

la transformation par monsieur Yves DANTHINE de l'ancien entrepôt en un appartement duplex
-Modification de la répartition des quotes-parts dans les parties commune, modification des parties commune et privatives suivant rapport établis par le géomètre Thomas VAN HOYE en date du 15/12/2012, dont un exemplaire original sera ci-annexé mais non transcrit, comme suit :
« DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE
Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Au sous-sol

a) En propriété privative et exclusive : **cave arrière gauche numéro 1 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : soixante-cinq dix millièmes 65/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **cave arrière droite numéro 2 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : soixante-cinq dix millièmes 65/10000 dans les parties communes dont le terrain

c) En propriété privative et exclusive : **couloir privatif arrière numéro 3 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : quarante-sept virgule trente dix millièmes 47,30/10000 dans les parties communes dont le terrain

d) En propriété privative et exclusive : **cave avant gauche + cellier numéro 4 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : nonante-sept virgule trente dix millièmes 97,30/10000 dans les parties communes dont le terrain

e) En propriété privative et exclusive : **cave avant droite numéro 5 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-huit virgule un dix millièmes 88,10/10000 dans les parties communes dont le terrain

f) En propriété privative et exclusive : **cave milieu droite numéro 6 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : soixante-neuf virgule quarante dix millièmes 69,4/10000 dans les parties communes dont le terrain

Au rez-de-chaussée

a) En propriété privative et exclusive : **commerce de droite et réserve, couloir + terrasse + parcelle de terrain. numéros 7,8 et 9 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée :
Commerce de droite et réserve : huit cent quarante-trois virgule trente dix-millièmes 843,30/10000 dans les parties communes dont le terrain
Terrasse : douze virgule vingt dix-millièmes 12,20/10000 dans les parties communes dont le terrain.
Parcelle de terrain : quatre-vingt-neuf virgule vingt dix-millièmes 89,20/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **local arrière gauche. numéro 10 au plan ci-joint**

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat
1ère FEUILLET double

En copropriété et indivision forcée : deux cent douze virgule septante dix-millièmes 212,70/10000 dans les parties communes dont le terrain

c) En propriété privative et exclusive : **garage numéro 2. numéro 11 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six virgule soixante dix-millièmes 126,60/10000 dans les parties communes dont le terrain

d) En propriété privative et exclusive : **commerce de gauche numéro 12 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : deux cent onze virgule septante dix-millièmes 211,70/10000 dans les parties communes dont le terrain

e) En propriété privative et exclusive : **commerce au centre et réserve, couloir et WC numéro 13 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-trois virgule quarante dix-millièmes 823,40/10000 dans les parties communes dont le terrain

f) En propriété privative et exclusive : **-garage numéro 1, numéro 14 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six virgule soixante dix-millièmes 126,60/10000 dans les parties communes dont le terrain

g) En propriété privative et exclusive :- **garage numéro 3, numéro 15 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six virgule soixante dix-millièmes 126,60/10000 dans les parties communes dont le terrain

Premier étage

a) En propriété privative et exclusive : **appartement de droite et terrasse numéros 16 et 17 au plan ci-joint** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, 2 salles de bains, trois chambres à coucher, W.C.
En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent quarante-neuf virgule cinquante dix-millièmes 2249,5/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **duplex (étage compris) et grenier numéros 18 et 19 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : mille sept cent nonante-neuf virgule et vingt dix-millièmes 1799,20/10000 dans les parties communes dont le terrain

Deuxième étage

En propriété privative et exclusive : **appartement de droite (étage compris) et terrasse numéro 20 et 21 au plan ci-joint** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, arrière-cuisine deux chambres à coucher, W.C., vestiaire et escaliers vers une troisième chambre (grenier du milieu).
En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent cinquante-trois virgule nonante dix-millièmes 2253,90/10000 dans les parties communes dont le terrain

Greniers
a) En propriété privative et exclusive : **les greniers du fond numéro 22 au plan ci-joint**

En copropriété et indivision forcée : trois cent trente virgule nonante dix-millièmes 330,90/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **les greniers à l'avant numéro 23 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-deux virgule dix dix-millièmes 362,10/10000 dans les parties communes dont le terrain

Valeur respective des lots privatifs
Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par Thomas VAN HOYE, Géomètre Expert.
Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2e et 3e alinéa du Code civil.
Toutefois :
- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un Géomètre-Expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.
La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété. »

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat
FEUILLET

Deuxième résolution

Refonte des statuts de copropriété pour la mise en conformité avec la loi du 2 juin 2010 et adoption des nouveaux statuts suivants :
« TITRE I
Acte de base
CHAPITRE I
DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MIS SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE
I. Description de l'ensemble immobilier

COMMUNE DE HAMOIR 1iere DIVISION HAMOIR

Un building à appartements avec rez-de-chaussée commercial, terrains et garages, l'ensemble sis rue du Pont 6 cadastré ou l'ayant été section **A** numéro **53K** pour quatre ares quarante-trois centiares (4a 43ca)

II. Régime de la copropriété forcée

L'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété forcée et le bien est divisé sur base des plans ci-annexés :

- d'une part, en parties privatives appelées «appartement» «duplex», «cave», «espace commercial», «garage», de manière générale «lot privatif» qui sont la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles sont divisées en (10000ièmes) dix-millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Les lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II
DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les comparants nous déclarent qu'il résulte des plans annexés et du rapport du Géomètre Thomas VAN HOYE que ce bien comprend :

DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES – FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

Au sous-sol

a) En propriété privative et exclusive : **cave arrière gauche numéro 1 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : soixante-cinq dix millièmes 65/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **cave arrière droite numéro 2 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : soixante-cinq dix millièmes 65/10000 dans les parties communes dont le terrain

c) En propriété privative et exclusive : **couloir privatif arrière numéro 3 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : quarante-sept virgule trente dix millièmes 47,30/10000 dans les parties communes dont le terrain

d) En propriété privative et exclusive : **cave avant gauche + cellier numéro 4 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : nonante-sept virgule trente dix millièmes 97,30/10000 dans les parties communes dont le terrain

e) En propriété privative et exclusive : **cave avant droite numéro 5 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : quatre-vingt-huit virgule un dix millièmes 88,10/10000 dans les parties communes dont le terrain

f) En propriété privative et exclusive : **cave milieu droite numéro 6 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : soixante-neuf virgule quarante dix millièmes 69,4/10000 dans les parties communes dont le terrain

Au rez-de-chaussée
a) En propriété privative et exclusive : **commerce de droite et réserve, couloir + terrasse + parcelle de terrain. numéros 7,8 et 9 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée :
Commerce de droite et réserve : huit cent quarante-trois virgule trente dix-millièmes 843,30/10000 dans les parties communes dont le terrain
Terrasse : douze virgule vingt dix-millièmes 12,20/10000 dans les parties communes dont le terrain
Parcelle de terrain : quatre-vingt-neuf virgule vingt dix-millièmes 89,20/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **local arrière gauche. numéro 10 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : deux cent douze virgule septante dix-millièmes 212,70/10000 dans les parties communes dont le terrain

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat
1er FEUILLET
double

c) En propriété privative et exclusive : **garage numéro 2. numéro 11 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six virgule soixante dix-millièmes 126,60/10000 dans les parties communes dont le terrain

d) En propriété privative et exclusive : **commerce de gauche numéro 12 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : deux cent onze virgule septante dix-millièmes 211,70/10000 dans les parties communes dont le terrain

e) En propriété privative et exclusive : **commerce au centre et réserve, couloir et WC numéro 13 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : huit cent vingt-trois virgule quarante dix-millièmes 823,40/10000 dans les parties communes dont le terrain

f) En propriété privative et exclusive : **garage numéro 1, numéro 14 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six virgule soixante dix-millièmes 126,60/10000 dans les parties communes dont le terrain

g) En propriété privative et exclusive : **garage numéro 3, numéro 15 au plan ci-joint**

En copropriété et indivision forcée : cent vingt-six virgule soixante dix-millièmes 126,60/10000 dans les parties communes dont le terrain

Premier étage

a) En propriété privative et exclusive : **appartement de droite et terrasse numéros 16 et 17 au plan ci-joint** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, 2 salles de bains, trois chambres à coucher, W.C.
En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent quarante-neuf virgule cinquante dix-millièmes 2249,5/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **duplex (étage compris) et grenier numéros 18 et 19 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : mille sept cent nonante-neuf virgule et vingt dix-millièmes 1799,20/10000 dans les parties communes dont le terrain

Deuxième étage

En propriété privative et exclusive : **appartement de droite (étage compris) et terrasse numéro 20 et 21 au plan ci-joint** comprenant un hall, living et terrasse, cuisine avec terrasse, salle de bains, , arrière-cuisine deux chambres à coucher, W.C., vestiaire et escaliers vers une troisième chambre (grenier du milieu).
En copropriété et indivision forcée : deux mille deux cent cinquante-trois virgule nonante dix-millièmes 2253,90/10000 dans les parties communes dont le terrain

Greniers
a) En propriété privative et exclusive : **les greniers du fond. numéro 22 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : trois cent trente virgule nonante dix-millièmes 330,90/10000 dans les parties communes dont le terrain

b) En propriété privative et exclusive : **les greniers à l'avant numéro 23 au plan ci-joint**
En copropriété et indivision forcée : trois cent soixante-deux virgule dix dix-millièmes 362,10/10000 dans les parties communes dont le terrain

Valeur respective des lots privatifs
Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé dont question ci-avant, établi par Thomas VAN HOYE, Géomètre Expert.
Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2e et 3e alinéa du Code civil.
Toutefois :
- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un Géomètre-Expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.
La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Sans préjudice de ce qui sera précisé ci-après pour la répartition des charges communes, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires détermination de leur caractère privatif ou commun.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :
Le sol ou le terrain, la zone de recul, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc...), les appuis et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, emplacements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usagé exclusif) le trottoir, grilles et, soubassements.
Les toitures ou terrasses avec leur canalisation et descentes d'eau pluviale. Ces toitures et terrasses ne sont pas accessibles par les propriétaires ou locataires.
Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi et l'usage.
Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou de saisie qu'avec l'appartement, garage, et le commerce dont elles sont l'accessoires et pour les quotités leur attribuées.
L'hypothèque et le droit réel sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat

FEUILLET
double

PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement, le commerce et le garage proprement dit à l'exception des parties communes, et notamment le plancher le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures de l'appartement, le commerce et garage et servant à l'usage exclusif les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers,water,closet, salle de bains, etc...) les parties vitrées des portes et fenêtres, et balustrades, plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou de l'emplacement et qui sert à son usage exclusif, en outre tout ce qui se trouve à son usage (par exemple: conduite particulière des eaux, du gaz où.de l'électricité, du téléphone, etc...).
Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites prévues par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.
Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement, 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 propriétaires.
Il est interdit à tout propriétaire d'appartement de le diviser en vue de la revente.
Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions prévues aux présentes.

TITRE II

Règlement de copropriété

CHAPITRE I EXPOSÉ GÉNÉRAL

Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :
- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.
Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II

DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Destination des lots privatifs

Occupation en général

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.
Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires. Il ne sera fait aucun bruit anormal.
L'emploi d'instrument de musique, poste de radio, T V. et chaîne HI-FI est autorisé, toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n''incommode les occupants de l'immeuble.
S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositif atténuant les parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Baux

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble en bon père de famille et de 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 délégué des copropriétaires.

Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire
Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des propriétaires présents ou représentés et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

Modifications des parties privatives
Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs en vue de la revente.

CHAPITRE III
TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Généralités
Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Genre de réparations et travaux
Les travaux sont répartis en deux catégories :
- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Actes conservatoires et d'administration provisoire
Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.
Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le «Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments» (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Autres réparations ou travaux
Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.
Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Servitudes relatives aux travaux
Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.
Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.
A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.
Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans

Belgisch Notariaat • Notariat Belge • Belgisches Notariat
FEUILLET
double

laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs si la chose est nécessaire.
Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de cette omission.
Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.
De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.
Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.
Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.
Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.
Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

CHAPITRE IV
CHARGES COMMUNES
Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes

Les charges communes sont divisées en :
1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des
quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;
2°charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.
Sont considérées comme charges communes générales :
a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble;
b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;
c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
f) les indemnités dues par la copropriété;
g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.
Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des

quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Sont considérées comme charges communes particulières :
- les dépenses relatives à l'entretien et aux réparations des portes communes des garages seront partagées et supportées au prorata des dix-millièmes.

Modification de la répartition des charges
L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.
Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.
Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents
ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.
Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.
Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.
La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.
En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Cession d'un lot
a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot
Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat, ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :
1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

EUILLET

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point *a)* du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point *b)* du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point *b)* du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

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;

2°la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

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;
3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation;
4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.
Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points *a)* et *b)* du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif
sont supportés par le copropriétaire cédant

d) Arriérés de charges
Lors de la signature d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés et hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.
Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.
A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Fonds de roulement
Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.
Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.
Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.
Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Fonds de réserve
En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une
indemnité de cinq euros (5 EUR) par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.
Cette indemnité de retard est portée de plein droit à sept euros et cinquante cents (7,50 EUR) euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.
Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.
Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de cinquante euros (50 EUR) au premier rappel, , de cent euros (100 EUR) à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cents euros (200 EUR) de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.
Il est loisible au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci.
Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.
Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à
la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de novembre deux
mille douze soit 118,96 points (base 2004)
En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

$$\frac{\text{Indemnité de base multipliée par index nouveau}}{\text{Index de départ}}$$

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.
A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;
b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.
Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.
Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Comptes annuels du syndic
Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic peut tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.
Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.
Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.
Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.
L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

CHAPITRE V
ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1 Association des copropriétaires
Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile
Cette association est dénommée «ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS RUE DU PONT 6-8 A 4180 HAMOIR» et a le numéro d'entreprise 0817.860.250
Elle a son siège dans l'immeuble sis à hamoir rue du Pont 6. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.
Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Personnalité juridique – Composition
L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal au nombre de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

L'acte de clôture de liquidation contient :

a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;

b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

En conséquence, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires peut être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment les espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, ainsi que de tous éléments décoratifs ou utilitaires, tels qu'antennes, tableaux ou objets décorant des parties communes.

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

Solidarité divise des copropriétaires
Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.
En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quotepart dans les parties communes, sans préjudice du décompte final si, à la suite de cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Actions en justice – Frais
L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.
Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

SECTION 2 Assemblées générales des copropriétaires

Pouvoirs
L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant.
Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.
A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :
- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la nomination d'un commissaire aux comptes,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Composition
L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des
quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.
En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un
lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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.

Procurations

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. 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.
Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.
Nul ne peut accepter plus de trois procurations. 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 dix pour cent 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 l'assemblée.
Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.
Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son
choix.

Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

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

Convocations

Principes

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.
Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.
Il peut, en outre, convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Délais et modes d'envoi

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours-calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

La convocation est envoyée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par tout mode de communication écrit, même non signé, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Adresse de convocation
Les intéressés doivent notifier au syndic, par lettre recommandée ou contre accusé de réception, tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

Syndic et syndic provisoire
Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, §7, alinéa 6, du Code civil.

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

Frais
Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Ordre du jour
L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.
Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, 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 doit avoir lieu.
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont
pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, §4, 1°, 1-1, du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.
Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.
L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.
Les points soulevés sous «divers» ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

Constitution de l'assemblée
L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.
Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

Présidence – Bureau – Feuille de présence
L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau.
Le président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.
S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du
Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire.
La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.
Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Délibérations

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.
Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.
Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.
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.

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi.

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :
1. à la *majorité des **trois-quarts*** des voix présentes ou représentées :
a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
c) de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;

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°, du Code civil;
e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.
Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.
2. à la *majorité des* ***quatre-cinquièmes*** des voix présentes ou représentées :
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, du Code civil;
g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.
3. à ***l'unanimité*** des voix de tous les copropriétaires :
- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
- de dissoudre l'association des copropriétaires.
Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

d) Considérations pratiques
Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.
Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.
Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.
Le copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

e) Vote par écrit
Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

f) Procès-verbaux – Consultation

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.
A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.
Le syndic consigne les décisions visées aux §§10 et 11 de l'article 577-6 du Code civil dans le registre prévu à l'article 577-10, §3, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.
Si un copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il doit en informer le syndic par écrit.
Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre
copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.
Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place
la décision requise.
Par dérogation à l'article 577-2, §7, du Code civil :
- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire;
- le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens,

dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.
Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant
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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Le juge peut, avant de dire droit, et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Opposabilité – Information
Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :
1° en ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel,du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2° en ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.
Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

CHAPITRE VI
NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Nomination
Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans.
Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.
Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.
Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.
Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Publicité

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

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

sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-

Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Responsabilité – Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Pouvoirs

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §2, du Code civil dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la

gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété;
8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Règlement d'ordre intérieur;
11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, *d)* du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;
14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er,, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, il est autorisé 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 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires;
16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.
C'est ainsi qu'il veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.
Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.
Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.
Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage – ascenseur – distribution d'eau – enlèvement des immondices – nettoyage des couloirs et autres parties communes).
Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par le syndic.
Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.
Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Rémunération
Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Démission – Fin de sa mission
Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.
Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.
Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VII CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Conseil de copropriété
L'assemblée générale des copropriétaires peut, à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents et valablement représentés, décider de créer un conseil de copropriété. Celui-ci sera exclusivement composé de minimum trois copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.
Le conseil aura pour compétence :
- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci;
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE VIII ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire,
à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.
2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.
A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.
3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés. A défaut d'accord de ces derniers, le syndic transige avec l'assureur sous sa responsabilité.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Types d'assurances

I. – Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association
des copropriétaires :
1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.
Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.
2° Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.
3° Assurance du personnel salarié
Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.
4° Assurance-responsabilité civile du syndic
Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.
5° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel.
6° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété
Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.
II. – D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Biens et capitaux à assurer
L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.
L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Assurances individuelles complémentaires
1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.
3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Primes et surprimes
Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes.
Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Responsabilité des occupants – Clause du bail
Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :
«L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union
Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier».

Franchises
Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;
2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;
3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.
Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Sinistres – Procédures et indemnités

1. – Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.
2. – Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.
3. – En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.
4. – Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.
5. – Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
6. – Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.
7. – Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Destruction et reconstruction de l'immeuble – Fin de l'indivision

1. – Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.
La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure de l'immeuble.
Sont notamment exclus de la notion de destruction :
- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre de l'immeuble.
2. – La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation de l'immeuble en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.
3. – La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.
4. – La destruction, même totale, de l'immeuble n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.
5. – Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :
- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.
6. – Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.
7. – La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.
Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire sont tenus, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en font la demande.
Cette demande doit être adressée aux copropriétaires concernés par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.
Une copie de cette lettre recommandée est envoyée au syndic pour information.
A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.
Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.
A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.
A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du
tiers-expert, il sera commis de la même façon.
Le prix sera payé dans les quatre mois de la date de leur rapport définitif.

CHAPITRE IX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Renvoi au Code civil
Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.
Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Langues
Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la
copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être
effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle
l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.
Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

TITRE III Règlement d'ordre intérieur

Définition
Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Modifications
Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Opposabilité
Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :
1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut,

par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;
2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale. »

Ces résolutions sont adoptées à l'unanimité

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

Election de domicile
Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en leur domicile ci-dessus indiqué.
Frais du procès-verbal
Tous les frais résultant du présent procès verbal sont à charge des parties en proportion de leur dix-millièmes.
COMMUNICATION DU PROJET
Le Notaire déclare qu'un projet du présent acte a été envoyé aux parties.
Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la date de signature des présentes.
CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES (selon la loi de Ventôse).
L'identité des comparants a été établie par le notaire soussigné au vu de leur carte d'identité.
Article 9 de la loi de ventôse
Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagement disproportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.
Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.
Droit d'écriture
Le droit d'écriture des présentes s'élève à CINQUANTE EUROS (50,00- €).
DONT PROCES VERBAL
Dressé et passé à Anthisnes,
Date que dessus
Dressé en l'étude,
Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et partiellement des autres dispositions, tous les comparants ont signé avec Nous Notaire.

Le secrétaire

Le syndic Président