

« RÉSIDENCE DECLERCQ »

1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

RUE RENÉ DECLERCQ, NUMÉRO 28 - 34

-

Règlement de Copropriété

-

MISE À JOUR DES STATUTS

LOI DU 18 JUIN 2018

Table des matières

PREAMBULE	5
REGLEMENT DE COPROPRIETE	6
Chapitre I. EXPOSE GENERAL	6
Article 1. Définition et portée	6
Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE	7
Article 2. Copropriété et indivision forcée	7
Article 3. Définition des parties communes	7
Article 4. Statut juridique des parties communes	7
Article 5. Définition des parties communes	7
Article 6. Description des parties privatives	8
Chapitre III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	10
Article 7. Jouissance des parties privatives	10
Article 8. Limites de la jouissance des parties privatives	10
Choses communes	11
Article 9. Modifications aux parties communes	12
Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES	13
Article 10. Définitions	13
Article 11. Chauffage	13
Article 12. Eau - Gaz – Électricité	13
Article 13. Impôts	13
Article 14. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble	14
Article 15. Charges – ou augmentation des charges – dues au fait d'un copropriétaire	14
Article 16. Recettes	14
Article 17. Modification de la répartition des charges	14
Article 18. Transfert de propriété d'un lot	15
Article 19. Paiement des charges communes	17
Article 20. Recouvrement des charges communes	18
Article 21. Solidarité	18
Article 22. Privilège immobilier occulte	19

Article 23. Comptes annuels du syndic	19
Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN	21
Article 24. Généralités	21
Article 25. Genre de réparations et travaux	21
Article 26. Actes conservatoires et d'administration provisoire	21
Article 27. Autres réparations ou travaux	21
Article 28. Servitudes relatives aux travaux	21
Chapitre VI. ASSURANCES	23
Article 29. Risques	23
Article 30. Souscription des polices - sinistres	23
Article 31. Destruction accidentelle de l'immeuble	23
Article 32. Destruction de l'immeuble vétuste	24
Chapitre VII. DIVERS	25
Article 33. Renvoi au Code civil	25
Article 34. Langues	25

PREAMBULE

Description de l'ensemble immobilier

Communes d'Auderghem/première division et Woluwe-Saint-Pierre/quatrième division :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence Declercq » sis rue René Declercq, numéro 28-34, paraissant actuellement cadastré section A numéro 53t³.

Statuts

Conformément à l'article 577-4 §1er du Code civil, ces statuts sont constitués par :

1. un acte de base, lequel comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ;
2. un règlement général de copropriété.

Le présent document a pour objet la mise à jour du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble en copropriété forcée dont question ci-avant.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I. EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend¹ notamment :

1° la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;

2° les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

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 loi² ; elles seront opposables aux tiers par la transcription des statuts au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale³.

Ces dispositions peuvent également 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 aux conditions prévues ci-après⁴.

¹ Article 577-4 §1 du Code civil

² Article 577-7 du Code civil

³ Article 577-13/1 du Code Civil

⁴ Article 577-10 §1 du Code Civil

Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2. Copropriété et indivision forcée

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant loi, l'usage, les dispositions de l'acte de base ou de vente ou par décision des copropriétaires, à tous les propriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives dont chacun des propriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les propriétés sont dénommées: appartement, studios, bureaux et emplacements de parking.

Article 3. Définition des parties communes

Les parties communes sont divisées en dixmillièmes attribués aux locaux privatifs dans les proportions des superficies ou valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Article 4. Statut juridique des parties communes

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété⁵. En conséquence, elles n'appartiennent pas à 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.

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale⁶ exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Article 5. Définition des parties communes

Les parties communes de l'immeuble comportent:

Le sol, les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres , hourdis , et caetera), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture; les appuis des balcons et fenêtres; tous les éléments qui ont trait à l'ornementation extérieure de la façade, même s' ils dépendent des parties privatives; en ce qui concerne la terrasse à usage

⁵ Article 577-2 du Code Civil

⁶ Article 577-13/1 du Code Civil

privatif, la chape isolante faisant partie du gros oeuvre au même titre que le béton du hourdis qu'elle protège; les trottoirs, grilles et soubassements; toutes les couvertures, toitures et terrasses communes; les corniches, gouttières, descentes des eaux pluviales et sterfputs; le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires; les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs; les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains, les chutes sanitaires et la ventilation de ces dispositifs, y compris les aéras, en un mot, toutes les canalisations de toute nature intéressant la communauté, à l'exception des parties de ces conduites et canalisations privatives ou servant à leur usage exclusif.

Les entrées avec leurs portes, le hall, les escaliers y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements; les minuteriers, les dégagements des sous-sols et ceux du rez-de-chaussée, les locaux destinés au vide-poubelles et au matériel de nettoyage; le local pour la cabine du transformateur du courant électrique; les locaux destinés aux compteurs, au combustible, à la chaufferie; aux boilers et vase d'expansion, le brûleurs et réservoirs à mazout ainsi que tous les accessoires et tuyauterie communes de distribution, les radiateurs installés dans les parties communes; tous les dispositifs d'éclairage des parties communes, l'ouvre-porte automatique, le parlophone, le dispositif de téléphonie intérieure et ses accessoires.

En général, et sauf ce qui est expressément stipulé ci-avant, sont déclarées parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont 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.

Article 6. Description des parties privatives

Chaque propriété privative comporte des parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec l'isolation (les hourdis, poutres, colonnes et solives, qui sont parties communes), les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et de trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salles de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, le plafonnage et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais exclusivement à son usage (par exemple: conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, des téléphones, et caetera).

Sont également parties privatives, le revêtement (carrelages, et caetera) et son soutènement immédiat (sable ou béton léger) des terrasses à usage exclusif d'un appartement ainsi que l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs

se trouvant à l'intérieur des locaux privés.

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

Article 7. Jouissance des parties privatives

1) Principe

Les propriétaires disposent et jouissent de leurs lots respectifs dans les limites tracées par le présent règlement et par les lois.

2) Morcellement

Il est interdit aux propriétaires de céder une fraction de lot, même à un copropriétaire de l'édifice.

Les caves, dépendances des lots, peuvent être cédées librement entre copropriétaires.

3) Communication avec propriété contigüe

Sous sa seule responsabilité, de sorte qu'il ne pourrait en résulter des charges supplémentaires pour les autres copropriétaires, un propriétaire peut également, mais seulement avec l'approbation de l'assemblée générale et aux conditions décidées par elle, établir une communication entre son appartement et sa propriété contigüe étrangère à l'immeuble divisé.

Article 8. Limites de la jouissance des parties privatives

Éléments privatifs intéressant la copropriété

1. Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur de l'édifice. Il en est ainsi des châssis de fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade antérieure, des portes palières donnant accès aux appartements par les corridors et paliers communs.
2. Il est interdit aux propriétaires de modifier ou de supprimer les radiateurs alimentés par le calorifère commun.
3. Les travaux d'entretien des éléments dont question au 1. se font suivant les dispositions de l'article 27.
4. Les plaques apposées sur les portes des locaux privés, indiquant les noms et professions des occupants doivent être des modèles et dimensions admis par l'assemblée générale.

Travaux aux choses privatives

1. Lorsque des travaux, soit à l'intérieur d'un appartement ou de ses dépendances privatives, soit à des accessoires privatifs, sont susceptibles d'affecter la solidité ou l'esthétique de la chose commune, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés. Le syndic se réfère à l'architecte de l'immeuble.

L'assemblée générale peut exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte, dont les honoraires sont à charge du propriétaire intéressé. Ce dernier reste responsable des dommages entraînés par l'exécution des travaux.

Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'avis de l'architecte ou à défaut, avant le délai de quinze jours à compter de la communication des plans au syndic.

2. Lorsque des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres appartements ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous les pouvoirs de faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ces locaux privés.

Les travaux sont confiés aux entrepreneurs agréés par les copropriétaires comme dit à l'article 27.

Choses communes

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls; escaliers, paliers et couloirs communs, d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

Les voitures d'enfants et les vélos seront obligatoirement entreposés dans les locaux à désigner par le syndic.

Les propriétaires doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure du possible par la pose d'un minimum de tapis sur le revêtement de sol et des tentures dans les pièces de séjour, tels que living et chambres à coucher. Ils éviteront de trainer dans les cuisines et sur les balcons des tables ou chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagement des volets, de laisser tomber à des heures tardives dans le vide-poubelles des objets susceptibles de provoquer du bruit.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires, sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Article 9. Modifications aux parties communes

Sous réserve et sans préjudice aux dispositions de l'article précédent, les propriétaires peuvent effectuer, sous leur responsabilité, les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux, avec l'autorisation expresse de

l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 2/3 des voix⁷.

⁷ Article 577-7 §1 1° b) du Code civil

Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

Article 10. Définitions

Les charges communes sont, de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction de l'édifice détruit.

Ces frais et dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme dit ci-après.

Sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant, les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leur quotes-parts respectives de copropriétés établies à l'acte de base.

Article 11. Chauffage

Les frais de chauffage, à savoir: achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous les autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble dans la proportion en dix/millièmes de la part de chacun d'eux dans les parties communes.

Si l'assemblée générale des copropriétaires décidait d'installer dans les appartement des compteurs de répartition de chauffages, les frais de chauffage seraient alors répartis comme suit:

1°) trente pour cent de la dépenses globale dans la proportion en dix/millièmes de la part de chacun d'eux dans les parties communes;

2°) septante pour cent restants au prorata des consommations respectives relevées aux compteurs de répartition de chauffage.

Article 12. Eau - Gaz – Électricité

Les abonnements aux services des eaux, du gaz et de l'électricité, tant pour les parties privatives que pour les parties communes sont souscrites en commun par les propriétaires.

Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic sauf ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant aux services intéressés

Article 13. Impôts

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

Article 14. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse, de charges communes, et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 15. Charges – ou augmentation des charges – dues au fait d'un copropriétaire

La réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire pour une chose ou par un préposé de la communauté des copropriétaires est supportée par chacun de ces derniers, y compris la victime, dans la proportion établie pour la répartition des charges communes.

Article 16. Recettes

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valablement quittance.

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

Article 17. Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes⁸.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier 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'immeuble⁹.

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 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

⁸ Article 577-7 §1 2° a) du Code civil

⁹ Article 577-9 §6 2° du Code civil

jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de transfert de propriété d'un lot, la créance ou la dette (charges non acquittées) profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où le transfert de la propriété a eu date certaine.

Article 18. Transfert de propriété d'un lot

§1. Obligations antérieures à un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot¹⁰

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 et 2 de l'article 577-11 du Code civil ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 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.

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2. Obligations du notaire antérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot¹¹

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au §1) ci-avant :

- 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

¹⁰ Article 577-11 §1 du Code civil

¹¹Article 577-11 §2 du Code civil

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 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au §1 ci-avant sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

§3. Obligations du notaire postérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot¹²

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2.

§4. Obligation à la dette – Répartition des charges¹³

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°.

Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant 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 d'un lot¹⁴ :

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 ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée

¹² Article 577-11 §3 du Code civil

¹³ Article 577-11 §4 du Code civil

¹⁴ Article 577-11 §5 du Code civil

auprès du copropriétaire entrant;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

3° Les frais de transmission des informations requises en vertu des §1 à §3 sont à charge du copropriétaire sortant¹⁵.

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.

§5. Arriérés de charges¹⁶

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-11, §1 à §3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Article 19. Paiement des charges communes

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale¹⁷.

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Leur règlement doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires.

Son montant est sujet à ré-ajustement.

Le paiement des charges communes n'empêche pas l'approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Article 20. Recouvrement des charges communes

1. A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts des dépenses communes du trimestre

¹⁵ Article 577-11 §4 du Code civil

¹⁶ Article 577-11/1 du Code civil

¹⁷ Article 577/5 §3 du Code civil

écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste ou par porteur, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au paragraphe 2 ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2. Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) A arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage au bien du défaillant;

b) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues;

c) A toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant, au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic;

d) A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété.

3. Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

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

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation;

b) les dépenses de consommation, les dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

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

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

Article 21. Solidarité

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve¹⁸.

En cas d'indivision de la propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété d'un appartement, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit appartement.

¹⁸ Article 577/5 §3 du Code civil

Article 22. Privilège immobilier occulte¹⁹

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 04 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Ce privilège immobilier est occulte car il ne doit pas être inscrit sur les registres de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale²⁰.

Article 23. Comptes annuels du syndic²¹

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, 2°, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

L'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix, 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.

¹⁹ Article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

²⁰ Article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

²¹ Article 577-8 §4 17° du Code civil

Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 24. Généralités

L'entretien et la réparation des parties communes ainsi que des éléments privatifs dont question à l'article 9 sous l'intitulé "Éléments privatifs intéressant la copropriété" §1, s'effectuent par les soins de la copropriété, sous la surveillance du syndic.

Article 25. Genre de réparations et travaux

Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 26. 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 travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent également être décidés par l'**assemblée générale** à la majorité absolue des voix des copropriétaires²².

Article 27. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires.

Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux/tiers²³ des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

L'architecte de l'immeuble et les divers hommes de métier appelés à effectuer le plus généralement des travaux dans l'édifice seront agréés et éventuellement révoqués par l'assemblée générale; après avis du syndic.

Dans l'éventualité de travaux importants, il appartiendra au syndic, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs.

Article 28. Servitudes relatives aux travaux

Chaque propriétaire supporte sans indemnité le trouble découlant des réparations et travaux aux choses communes régulièrement décidés par l'assemblée générale.

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leur propriété, occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses de copropriété et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées

²² Article 577-7, §1, 1°, b) du Code civil

²³ Article 577-7, §1, 1°, b) du Code civil

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

Chapitre VI. ASSURANCES

Article 29. Risques

1. L'assurance, tant des choses privatives de la bâtisse que des choses communes est souscrite en commun par les copropriétaires.

L'assurance s'applique tant aux choses en indivision générale qu'aux choses privatives.

L'assurance doit garantir, non seulement les dommages matériels causés à l'édifice, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre les copropriétaires.

2. Le mobilier particulier des copropriétaires ou occupants n'est pas compris dans l'assurance commune. Il en est de même des embellissements effectués par les propriétaires ou occupants à leurs appartements.
3. La responsabilité civile de chacun des propriétaires ou occupants des appartements est assurée par une police souscrite en commun par les copropriétaires à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.
4. Les capitaux assurés sont déterminés par l'assemblée générale. Les propriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants, ont la faculté de contracter assurance supplémentaire pour leur compte, à condition d'en supporter la charge. Ils ont seuls droit au supplément d'indemnité provenant de cette assurance et en disposent librement.
5. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des copropriétaires qui en est la cause.

Article 30. Souscription des polices - sinistres

1. Le syndic souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances souscrites au nom des copropriétaires, suivant les directives données par l'assemblée générale.
2. Les copropriétaires ont droit à un exemplaire des polices qui les intéressent.
3. Le syndic encaisse les indemnités allouées aux copropriétaires, sauf dispositions spéciales prises par l'assemblée générale des copropriétaires, notamment en cas de destruction importante de l'édifice.
4. Les premières polices d'assurances ont été souscrites par les comparants; elles doivent être reprises par l'ensemble des copropriétaires, pour le temps restant à courir.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Article 31. Destruction accidentelle de l'immeuble

1. En cas de destruction accidentelle de l'édifice, l'assemblée générale plénière, délibérant dans les conditions prévues à l'article 38, peut décider que l'édifice ne

sera pas reconstruit.

Dans ce cas, chaque propriétaire reprend ses choses privatives et les droits de ceux qui sont opposés à la reconstruction sont licités publiquement dans une même séance de vente.

2. En cas de renonciation de l'édifice, l'indemnité recueillie par les copropriétaires est affectée à la reconstruction suivant les plans primitifs, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires délibérant conformément à l'article 23 du règlement d'ordre intérieur.

L'assemblée désigne le mandataire spécial chargé de l'encaissement de l'indemnité de reconstruction et de son affectation aux opérations de reconstructions.

3. En cas d'insuffisance de l'indemnité de reconstruction pour la réédification de la bâtisse, le supplément est à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision générale.

Le supplément est exigible dans les trois mois de la décision de l'assemblée générale. A défaut de versement dans le délai fixé, les intérêts au taux légal en matière civile courant de plein droit et sans mise en demeure.

Les copropriétaires en défaut d'acquitter dans le dit délai leur quote-part dans les frais de la reconstruction, sont tenus de céder, dans un nouveau délai de trois mois, aux copropriétaires qui en font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, sous réserve de leur part dans l'indemnité de reconstruction.

A défaut d'accord entre parties, le prix de cession est déterminé à dire d'expert nommé de commun accord entre les intéressés ou à défaut par le président du tribunal de première instance de l'arrondissement sur requête de la partie la plus diligente.

Article 32. Destruction de l'immeuble vétuste

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, par toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore, dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore, celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure pré-décrite ci-avant par l'article 31, seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

Chapitre VII. DIVERS

Article 33. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, lesquelles sont impératives²⁴.

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.

Article 34. Langues²⁵

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.

²⁴ Article 577-14 du Code civil

²⁵ Article 577-11/2 du Code Civil

