

## **TITRE IV : REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.**

#### **Article 1 : Statut juridique – les statuts de la Sous-copropriété.**

Le présent Acte de Base Particulier et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts du présent Bâtiment.

Ils obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la Sous-copropriété, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

Ces statuts règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction du présent Bâtiment. Ils contiennent les dispositions applicables au présent Bâtiment et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque Copropriétaire quant aux Parties communes particulières, les critères et le mode de calcul de la répartition des Charges communes particulières, les règles relatives au mode de nomination d'un Syndic particulier, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat.

Les dispositions aux présentes et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les Copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs de tout ou partie d'une Entité privative au sein du présent Bâtiment. Elles ne pourront être modifiées que par une décision de l'Assemblée particulière prise dans le respect de la loi et les présents statuts. Elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte 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 le présent Bâtiment aux conditions prévues à l'article 577-10 du Code civil.

Toute modification au présent acte et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription.

#### **Article 2 : Définition du règlement d'ordre intérieur.**

Il sera en outre arrêté, pour valoir entre les Copropriétaires et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance du présent Bâtiment et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les aliénauteurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

#### **Article 3 : Association partielle.**

L'Association partielle est dotée de la personnalité juridique.

La présente Association partielle propre au présent Bâtiment placé lui-même sous un régime de copropriété forcée organisée dans le cadre d'une Sous-copropriété et ses organes ne sont compétents exclusivement que pour les Parties communes particulières propres au présent Bâtiment, sauf dans la mesure où les décisions qui les concernent participent à l'*Esthétique générale*.

## **CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.**

### **Article 4 : Division du présent Bâtiment en Parties communes particulières et des Parties privatives.**

Comme indiqué ci-avant, le Bâtiment comporte, d'une part, des Parties communes particulières dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'Assemblée particulière, à tous les Copropriétaires du présent Bâtiment pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des Copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

### **Article 5 : Mode de calcul des quotes-parts.**

Les Parties communes particulières sont réparties en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000ièmes) qui seront attribuées à toutes les Entités Privatives du présent Bâtiment, le tout en proportion de la valeur respective de chaque Entité privative, selon les critères légaux et reprises dans le rapport motivé dont question ci-avant.

### **Article 6 : Parties communes particulières - principes.**

Les Parties communes particulières sont divisées en quotités attribuées aux Entités privatives.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous les Copropriétaires comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux Parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sous réserve de l'unanimité des voix de tous les Copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les Parties communes particulières ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les Parties communes particulières sont l'accessoire d'une Entité privative, et ce seulement pour la quote-part attribuée à cette Entité privative dans les Parties communes particulières.

### **Article 7 : Situation juridique des Parties communes particulières.**

Les Parties communes particulières appartiennent indivisément aux Copropriétaires dans la proportion de leur quote-part dans celles-ci telle qu'indiquée aux présentes.

En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'Association partielle. Toute aliénation totale ou partielle d'une Entité privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des Parties communes particulières qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des Parties communes particulières ne pourra être ni aliénée ni gérée de droits réels, ni saisie qu'avec les Entités privatives dont elle est l'accessoire et pour la quotité qui leur est attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur une Entité privative, grèvent, de plein droit, la quote-part des Parties communes particulières qui en dépend comme accessoire inséparable.

## **Article 8 : De la jouissance des Parties communes particulières.**

**8.1.** Les Copropriétaires ou Occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune.

Sans faire préjudice à ce qui est stipulé dans le règlement d'ordre intérieur, Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs Copropriétaires et Occupants.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un Copropriétaire ou Occupant, d'encombrer de quelque manière que ce soit les ascenseurs, les aires de manœuvre, les halls, escaliers, paliers et couloirs communs ou 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, travaux de bricolage.

Les Copropriétaires ou Occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les Entités privatives, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

Pour autant qu'elles intéressent la Sous-copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des Copropriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

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

### **8.2. Terrasses, balcons, fenêtres et portes-fenêtres.**

Les terrasses, balcons, fenêtres et portes-fenêtres sont, comme dit ci-avant, des Parties communes particulières.

En conséquence leurs accessoires comme les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège, les châssis, etcetera sont des Parties communes particulières.

L'usage et la jouissance de ces Parties communes particulières sont toutefois attribués exclusivement, à titre de servitude, aux Entités privatives où ils se situent. La servitude de jouissance et d'usage exclusif ne peut être séparée de l'Entité privative à laquelle elle se trouve attachée, et dont elle forme un accessoire.

L'entretien, les réparations et le remplacement de ces Parties communes particulières constitueront une Charge commune particulière, **sauf** le cas où ces éléments auraient été détériorés ou endommagés par le Copropriétaire ou l'Occupant des Entités privatives auxquelles leur jouissance et usage sont rattachés.

Chaque Copropriétaire ou Occupant a l'obligation d'entretenir ces Parties communes particulières. Ils ont entre autre l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, dont ils ont l'usage exclusif, de façon à permettre une évacuation normale.

Les Copropriétaires et Occupants des Entités privatives concernées devront donner accès aux dits terrasses et balcons pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation ou de renouvellement éventuel.

Fait toutefois exception, et constitue une Partie privative, le revête-

ment supérieur en ce compris les plots (espace de foulée) des terrasses et balcons, dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des Copropriétaires ou Occupants concernés, **sauf** l'hypothèse où ledit revêtement aurait été détérioré ou endommagé en vue de permettre l'entretien, la réparation ou le remplacement des éléments communs qu'il recouvre, notamment de l'étanchéité, auquel cas les frais de réparation ou de remplacement du revêtement détérioré ou endommagé constitueront des Charges communes particulières. Il en est de même pour les vitres qui constituent des Parties privatives.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le Syndic particulier aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du Copropriétaire ou Occupant défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

#### **Article 9 : Transformations aux Parties communes particulières.**

Les travaux de modifications aux Parties communes particulières ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte désigné par l'Assemblée particulière et qu'avec l'autorisation expresse de ladite Assemblée particulière, à l'exception des travaux de modifications qui peuvent être décidés par le Syndic particulier.

S'il s'agissait de percement de gros murs, ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance d'un ingénieur de stabilité, ou à défaut, de tout autre technicien désignés par l'Assemblée particulière.

Les honoraires dus aux architectes et ingénieurs seraient à la charge du ou des Copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par l'Assemblée particulière ne dégagerait pas le ou les Copropriétaires à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévisibles ou non prévisibles, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les Parties privatives que pour les Parties communes générales et particulières.

#### **Article 10 : Esthétique générale du Complex immobilier.**

Afin d'assurer une parfaite harmonie au Complex immobilier « *La TOISON d'OR* » et à la résidence « *COND'OR* », et comme stipulé dans l'Acte de Base Général, ***l'Esthétique générale*** est considérée comme une Partie commune générale.

Par conséquent, rien de ce qui concerne ***l'Esthétique générale*** du Complex immobilier et/ou de la Résidence, même en ce qui concerne les Parties privatives ou les Parties communes (générales ou particulières), ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée plénière.

#### **Article 11 : Définition des Parties privatives.**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'Entité privative.

Les Parties privatives sont plus amplement décrites ci-dessus.

En général, et sans préjudice à ce qui sera stipulé aux présentes, une Partie privative est tout ce qui se trouve à l'intérieur d'une Entité privative et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur d'une Entité privative mais est exclusivement à

son usage.

#### **Article 12 : De la jouissance des Parties privatives.**

Chacun des Copropriétaires ou Occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par (i) le règlement de la Copropriété générale, (ii) le présent règlement de la Sous-copropriété et (iii) les règlements d'ordre intérieur, et ce à la condition de ne pas nuire aux droits des autres Copropriétaires ou Occupants, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation, la salubrité, l'harmonie, l'Esthétique générale ou la sécurité du Complexe immobilier, ni la tranquillité de ses Occupants.

Dans les parties privatives, chaque Copropriétaire restera libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls et dans les limites fixées par le règlement de copropriété et le règlement de la Sous-copropriété, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins ou les autres Copropriétaires et Occupants, ou encore à compromettre la solidité, l'étanchéité, l'isolation, la salubrité, l'harmonie, l'Esthétique générale ou la sécurité du Complexe immobilier, ni la tranquillité de ses Occupants. Ces travaux ne pourront, sous peine d'indemnisation couvrant les frais de réparation, de remise en état, frais annexes et dommages et intérêts éventuels :

- ni endommager, de quelque manière que ce soit, les gaines, conduites, tubages ou tuyauteries;
- ni avoir pour effet d'utiliser l'un ou l'autre de ces éléments pour un usage auquel il n'est pas spécifiquement destiné, dans le strict respect des règles de l'art.

Ces travaux ne pourront se faire que dans le respect le plus strict des normes relatives à la sécurité incendie. Le Copropriétaire est obligé de souscrire une police TRC.

Sauf s'il s'agit de travaux touchant à la structure du Complexe immobilier, à des murs communs ou mitoyens, ou pouvant mettre en cause la stabilité, la solidité, l'étanchéité, l'isolation ou l'Esthétique générale du Complexe immobilier, pour lesquels l'assentiment écrit d'un architecte, ou à son défaut et en cas d'urgence d'un architecte désigné par le Syndic général est requis, chacun pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, et cela sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les Parties communes générales ou particulières et les locaux des autres Copropriétaires. La totalité des coûts occasionnés par ces travaux, y compris les honoraires d'architecte et éventuellement d'experts ainsi que les frais d'administration et les frais de modifications éventuelles des statuts du Complexe immobilier, sera à la charge du Copropriétaire maître d'ouvrage.

Il est interdit aux Copropriétaires de les diviser en plusieurs Entités privatives, sauf autorisation de l'Assemblée particulière, mais il est permis de réunir plusieurs Entités privatives en une seule et de la reddiviser ensuite telles qu'elles existaient originairement.

Il est interdit aux Copropriétaires et Occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'Assemblée particulière.

Chaque Copropriétaire ou Occupant a l'obligation d'entretenir ces

Parties privatives.

Lorsqu'un Copropriétaire ou Occupants négligent d'effectuer dans leur propriété des travaux d'entretien, de maintenance ou de réparation et exposent, par leur inaction, les Parties communes particulières à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le Syndic particulier a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais, risques et périls du Copropriétaire ou Occupant en défaut, aux travaux urgents dans ces locaux privatifs, quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse. Les Copropriétaires ou Occupants sont tenus de donner libre accès à leurs locaux pour permettre la réalisation de ces travaux. A défaut, le Syndic particulier est autorisé aux termes des présents statuts à recourir aux soins d'un huissier de justice assisté d'un serrurier pour accéder à l'Entité privative concernée, aux frais, risques et périls du Copropriétaire ou Occupant défaillant.

### **Article 13 : Règles spécifiques.**

#### **13.1. Location :**

Le Copropriétaire pourra donner son Entité privative en location.

Il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout Occupant éventuel à quelque titre que ce soit. Il a seul droit au vote inhérent à sa qualité de Copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou Occupant, à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté.

#### **13.2. Logements :**

Les logements étant destinés exclusivement, en principe, à l'usage de logement, l'exercice d'une activité professionnelle libérale modifiant cette destination ne pourra se faire que sous la seule responsabilité du Copropriétaire de l'Entité privative, le cas échéant, moyennant autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du Syndic particulier par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

L'exercice d'une profession libérale dans le Bâtiment ne pourra jamais troubler la jouissance des autres Occupants.

## **CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.**

### **SECTION I - ASSOCIATION PARTICULIERE.**

#### **Article 14 : Constitution.**

L'Assemblée Particulière aux termes du présent acte désigne l'Assemblée regroupant tous les Copropriétaires de la Résidence « COND'OR ».

La constitution, le fonctionnement et les règles relatifs à l'Assemblée particulière seront régis par le présent acte.

#### **Article 15 : Dénomination.**

Cette Association partielle sera dénommée:

**« Association partielle des Copropriétaires COND'OR », en abrégé « ACP COND'OR ».**

Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du présent Bâtiment. Tous documents émanant de l'Association partielle mentionnent son numéro d'entreprise.

#### **Article 16 : Siège.**

Elle aura son siège dans le présent Bâtiment, à l'adresse à déterminer par les Copropriétaires, lors de la première Assemblée particulière du présent Bâtiment.

#### **Article 17 : Personnalité juridique – Composition.**

L'Association partielle disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'une Entité privative donnant naissance à l'indivision, et ;
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

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

Chaque Copropriétaire d'une Entité privative est membre de l'Assemblée particulière et participe aux délibérations.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

#### **Article 18 : Patrimoine de l'Association partielle.**

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

En conséquence, l'Association partielle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux Copropriétaires ; il en est notamment ainsi des Parties communes particulières.

#### **Article 19 : Objet.**

L'Association partielle a pour objet la conservation et l'administration du Bâtiment.

#### **Article 20 : Solidarité divise des Copropriétaires.**

L'exécution des décisions condamnant l'Association partielle peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque Copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

Toutefois, le Copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'Assemblée particulière, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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 partielle est mise en cause, ledit Copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les Charges communes particulières, sans préjudice du décompte final si, suite à une décision sur cette action, l'Association partielle est condamnée.

#### **Article 21 : Actions en justice – Frais.**

L'Association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le Syndic particulier.

Tout Copropriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son Entité privative, après en avoir informé par pli recom-

mandé le Syndic particulier qui à son tour en informe les autres Co-propriétaires.

### **Article 22 : Dissolution – Liquidation.**

L'Association partielle est dissoute de plein droit dès que l'indivision principale a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale du Bâtiment n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'Association partielle.

L'Assemblée particulière peut dissoudre l'Association partielle.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les Co-propriétaires et être constatée par acte authentique, soumis à la transcription.

Toutefois, l'Assemblée particulière ne pourra la dissoudre si le Bâtiment reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

L'Association partielle subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans le Bâtiment, objet des présents statuts.

L'Assemblée particulière, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le Syndic particulier désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'Association partielle.

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

Toutes actions intentées contre les Copropriétaires, l'Association partielle, le Syndic particulier et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'Assemblée particulière où les livres et documents de l'Association partielle 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.

## **SECTION II – ORGANES DE L'ASSOCIATION PARTICULIERE.**

### **Article 23 : Assemblée particulière.**

#### **1. Pouvoirs.**

L'Assemblée particulière dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'Association partielle à l'exception :

- de ceux qui ont été attribués aux termes de l'Acte de base général du Complexe « *La Toison d'Or* », à l'Assemblée Plénière ou au Syndic général.
  - de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au Syndic particulier,
  - de ceux attribués à chaque Copropriétaire ou Occupant,
- Sous ces réserves, l'Assemblée particulière est souveraine maîtresse de l'administration du Bâtiment en tant qu'il s'agit des intérêts communs à tout le Bâtiment. 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 particulier,
- la nomination (éventuelle) d'un Syndic particulier provisoire,
- la dissolution de l'Association partielle.

Il est ici fait observer qu'en cas de doute sur le point de savoir si une question est de la compétence de l'Assemblée plénière, ou d'une Assemblée particulière, la question sera soumise à l'Assemblée plénière qui statuera souverainement et sans recours.

Subsidiairement, toute question qui n'est pas de la compétence d'une Assemblée particulière est de la compétence de l'Assemblée plénière.

## **2. Composition.**

L'Assemblée particulière se compose de tous les Copropriétaires du Bâtiment, quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les Parties communes particulières.

En cas de division du droit de propriété portant sur une Entité privative ou lorsque la propriété d'une Entité privative est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée particulière 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 particulières, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association partielle. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic particulier l'identité de leur mandataire.

Les parties règleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, le Copropriétaire qui aura la jouissance participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

## **3. Procurations.**

Chaque Copropriétaire peut désigner un mandataire, Copropriétaire ou non, pour le représenter aux Assemblées particulières, 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 particulière et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une Assemblée particulière, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Le bureau de l'Assemblée particulière vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pour cent du total des voix affectées à l'ensemble du Bâtiment.

Le Syndic particulier ne peut intervenir comme mandataire d'un Co-

propriétaire à l'Assemblée particulière, nonobstant le droit pour lui, s'il est Copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'Assemblée particulière, comme indiqué ci-après.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout Copropriétaire peut se faire assister à l'Assemblée particulière par un expert dont la rémunération restera à charge exclusive de ce Copropriétaire.

Si un incapable serait Copropriétaire, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'Assemblée particulière et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, sous peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-dessus. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

#### **4. Date et lieu de l'Assemblée particulière et ordinaire.**

L'Assemblée particulière annuelle se tient la première quinzaine du mois de mai (en principe, le deuxième mardi) à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'Association partielle.

#### **5. Convocations.**

##### **a) Principes :**

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'Assemblée particulière, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le **Syndic particulier** doit convoquer l'Assemblée particulière ordinaire.

Il peut, en outre, convoquer une Assemblée particulière à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt du Bâtiment.

**Un ou plusieurs Copropriétaires** possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les Parties communes particulières peuvent demander la convocation de l'Assemblée particulière. Cette requête doit être adressée par pli recommandée au Syndic particulier qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le Syndic particulier ne donne pas suite à cette requête, un des Copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'Assemblée particulière.

Tout **Copropriétaire** peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une Assemblée particulière dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit Copropriétaire détermine, lorsque le Syndic particulier néglige ou refuse abusivement de le faire.

##### **b) Délais :**

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

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.

##### **c) Adresse de convocation :**

Les intéressés doivent notifier au Syndic particulier par lettre re-

commandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du Syndic particulier à la date de l'envoi.

d) Syndic particulier et Syndic particulier provisoire :

Lorsque le Syndic particulier ou le Syndic provisoire n'est pas Copropriétaire, il sera convoqué aux Assemblées particulières, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

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

**6. Ordre du jour.**

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'Assemblée particulière.

Le Syndic particulier inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des Copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'Assemblée particulière et ordinaire doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs Copropriétaires peuvent notifier au Syndic particulier les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une Assemblée particulière. Ces points sont pris en compte par le Syndic particulier, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1 °, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic particulier, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée particulière, ils le sont à l'ordre du jour de l'Assemblée particulière suivante. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'Assemblée particulière ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

**7. Constitution de l'Assemblée plénière.**

L'Assemblée particulière n'est valablement constituée que si tous les Copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une Assemblée particulière obligent tous les Copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

**8. Présidence - Bureau - Feuille de présence.**

L'Assemblée particulière désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins deux assesseurs qui forment le bureau. Son président et ces deux assesseurs doivent être Copropriétaires.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'Assemblée particulière, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le Syndic particulier remplit le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en

séance, par les Copropriétaires qui assisteront à l'Assemblée particulière ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau.

## **9. Délibérations.**

### **a) Droit de vote :**

Chaque Copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les Parties communes particulières.

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 particulier ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également Copropriétaire, sans préjudice de l'article 577-6, § 7 du Code civil applicable en matière d'opposition d'intérêts.

Aucune personne mandatée ou employée par l'Association partielle 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 particulière:**

L'Assemblée particulière ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée particulière, 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 particulières.

Néanmoins, l'Assemblée particulière délibère aussi valablement si les Copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée particulière représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les Parties communes particulières.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième Assemblée particulière 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 délibérations 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, les présents statuts, ou le règlement d'ordre intérieur.

#### **2° Majorité spéciale - Unanimité.**

L'Assemblée particulière 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 particulières;

b) de tous travaux affectant les Parties communes particulières, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic particulier;

c) de la composition d'un Conseil particulier de copropriété comprenant exclusivement des Copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic particulier de ses missions, sans

préjudice de l'article 577-8/2.

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

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

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 communes particulières de copropriété ;

b) de la modification de la destination du Bâtiment ou d'une partie de celui-ci ;

c) de la reconstruction du Bâtiment 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 ;

**3° Il est statué à l'unanimité** des voix de tous les Copropriétaires :

a) sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'Assemblée particulière de reconstruction totale du Bâtiment ;

b) sur la décision de dissoudre l'Association partielle.

Toutefois, lorsque l'Assemblée particulière, 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'elles 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 particulière, mais de l'unanimité de tous les Copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale et requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'Assemblée particulière.

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'Assemblée particulière et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un Copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'Assemblée particulière.

Le Copropriétaire ou son mandataire qui s'abstient est celui qui est présent à l'Assemblée particulière 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.

Lorsque les statuts mettent à charge de certains Copropriétaires

seulement les dépenses d'entretien d'une partie du Bâtiment ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces Copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque Copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses.

**e) Vote par écrit :**

Les membres de l'Association partielle peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'Assemblée particulière, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le Syndic particulier en dresse le procès-verbal.

**f) Procès-verbaux - Consultation :**

Le Syndic particulier rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée particulière avec indication des majorités obtenues et du nom des Copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée particulière, 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 particulier consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'Assemblée particulière 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 particulier par écrit.

Tout Copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'Association partielle.

## **10. Actions en justice.**

**a) Par l'Association partielle :**

L'Association partielle a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'Association partielle 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 particulières, 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 particulier est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les Parties communes particulières, à charge d'en obtenir ratification par l'Assemblée particulière dans les plus brefs délais.

Le Syndic particulier informe sans délai les Copropriétaires et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'Assemblée particulière des actions intentées par ou contre l'Association partielle.

**b) Par un Copropriétaire :**

Tout Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée particulière.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à comp-

ter de la date à laquelle l'Assemblée particulière a eu lieu.

Le Copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'Assemblée particulière.

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 partielle, des travaux urgents et nécessaires affectant les Parties communes particulières. 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 particulières, lorsque l'Assemblée particulière s'y oppose sans juste motif.

Lorsqu'une minorité des Copropriétaires empêche abusivement l'Assemblée particulière de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout Copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'Assemblée particulière 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 partielle, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune 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 partielle en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- le Copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'Association partielle, 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 partielle. 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 du Bâtiment en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée particulière peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'Assemblée particulière adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

## **11. Opposabilité – Information.**

Toutes décisions de l'Assemblée particulière ou toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur le Bâtiment.

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit

réel ou personnel sur le Bâtiment 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 registre contenant les décisions de l'Assemblée particulière ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du Syndic particulier, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'Association partielle 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 particulier, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'Assemblée particulière.

Tout membre de l'Assemblée particulière des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le Syndic particulier des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son Entité privative. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au Syndic particulier ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

#### **Article 24 : Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic général.**

##### **1. Nomination.**

A titre transitoire le premier syndic particulier sera la société comparante, elle sera nommée jusqu'à la première Assemblée particulière. Le Syndic particulier est nommé par l'Assemblée particulière 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 particulière. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

Si le Syndic particulier est une société, l'Assemblée particulière désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de Syndic particulier.

Elle peut choisir le Syndic particulier parmi les Copropriétaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions régissant la relation entre le Syndic particulier et l'Association partielle doivent figurer dans un contrat écrit.

##### **2. Révocation - Délégation – Syndic particulier.**

L'Assemblée particulière peut en tout temps révoquer le Syndic particulier.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjointre un Syndic particulier provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

### **3. Publicité.**

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du Syndic particulier 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 du Bâtiment, siège de l'Association partielle.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du Syndic particulier 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 particulier sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'Association particulier, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'Assemblée particulière peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du Syndic particulier.

### **4. Responsabilité – Délégation.**

Le Syndic particulier est seul responsable de sa gestion.

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

### **5. Pouvoirs.**

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

**1°** d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée particulière;

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

**3°** d'administrer les fonds de l'Association partielle; 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 partielle;

**4°** de représenter l'Association partielle, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; Il représentera également l'Association partielle lors des réceptions provisoires et définitives des parties communes particulières.

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

**6°** de communiquer à toute personne Occupant du Bâtiment en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée particulière, la date des Assemblées particulières afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux Parties communes particulières qui seront à ce titre communiquées à l'Assemblée particulière.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les Parties communes particulières du Bâtiment ;

**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 du Bâtiment à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière Assemblée particulière, 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 Sous-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 partielle ;

**9°** de permettre aux Copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la Sous-copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'Assemblée particulière et, notamment, par un site Internet.

**10°** de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

**11°** de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

**12°** de soumettre à l'Assemblée particulière et ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

**13°** de solliciter l'autorisation préalable de l'Assemblée particulière pour toute convention entre l'Association partielle et le Syndic particulier, 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 partielle 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 particulier ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'Assemblée particulière, contracter pour le compte de l'Association partielle avec une entreprise qui détiennent, 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 particulière et de transmettre aux Copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au Syndic particulier, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des Entités privatives des autres Copropriétaires ;

**15°** de tenir les comptes de l'Association partielle de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

**16°** de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des Parties communes particulières, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association partielle ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée particulière appelée à voter ces budgets.

De manière générale, le Syndic particulier a la charge de la gestion

journalière du Bâtiment 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 particulier engage, dirige et licencie les éventuels salariés du Bâtiment, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage – chauffage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres Parties communes particulières).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du Syndic particulier ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le Syndic particulier 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 partielle pour toutes les questions courantes relevant des Parties communes particulières, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

## **6. Rémunération.**

Le mandat du Syndic particulier ou du Syndic particulier provisoire est rémunéré. L'Assemblée particulière fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une Charge commune générale.

## **7. Démission – Fin de sa mission.**

Le Syndic particulier peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière Assemblée particulière.

Lorsque le mandat du Syndic particulier prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'Association partielle 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.

## **Article 25 : Conseil particulier de copropriété.**

### **1. Composition.**

Il sera créé un Conseil de copropriété, comprenant 3 membres, qui devront obligatoirement être des Copropriétaires, nommés comme suit :

Les membres du Conseil de copropriété sont nommés par l'Assemblée particulière.

Le Conseil de copropriété est présidé par le président en exercice de l'Assemblée particulière. Le Syndic particulier y assiste avec voix consultative. A leur demande, le Syndic général peut également y assister avec voix consultative.

L'Assemblée particulière sera également compétente pour décider des missions particulières à conférer au Conseil de copropriété dans le respect des présents statuts et de la loi.

## **2. Pouvoirs.**

Le Conseil de copropriété est un organe d'exécution et de surveillance.

Le Conseil de copropriété aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le Syndic particulier de ses missions.
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion du Bâtiment par le Syndic particulier. 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 particulière à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'Assemblée particulière 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 particulière octroyant celles-ci.

Le Conseil de copropriété peut, en outre dans l'intérêt général du Bâtiment suggérer des propositions à mettre à l'ordre du jour, tant des Assemblées particulières que de l'Assemblée plénière. Le Conseil de copropriété peut décider de la nécessité de convoquer l'Assemblée particulière.

Sous réserve des compétences légales du Syndic particulier et de l'Assemblée particulière, le Conseil de copropriété pourra recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'Assemblée particulière prise à la majorité des trois-quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés. Une mission ou une délégation de l'Assemblée particulière ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le Conseil de copropriété adresse alors aux Copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **3. Délibérations.**

Le Conseil de copropriété délibérera valablement si la majorité de ses membres sont présents.

Comme indiqué ci-avant le Syndic particulier, et à leur demande le Syndic général y assistent également avec voix consultative.

Les décisions du Conseil de copropriété seront toujours prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents ou représentés et consigné dans un registre tenu à la disposition des Copropriétaires, au siège de l'Association partielle.

Sous réserve de ce qui est dit ci-avant en cas de missions spécifiques, lors de chaque Assemblée particulière, le Conseil de copropriété fera rapport de sa mission devant celle-ci.

### **Article 26 : Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée particulière 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 particulière et annuelle de la vérification des comptes établis par le Syndic particulier, 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 particulière. Si ce Commissaire est un Copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'Association partielle.

## **CHAPITRE IV : CHARGES ET RECETTES COMMUNES GENEREES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIERES.**

### **I. CHARGES COMMUNES PARTICULIERES.**

#### **Article 27 : Enumération des Charges communes particulières.**

Les charges communes particulières générées par les Parties communes particulières sont, de façon générale, les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des Parties communes particulières, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la Sous-copropriété constituée en faute, les primes des polices d'assurance souscrite pour l'ensemble de la Sous-copropriété et pour couvrir la responsabilité civile de l'Association partielle, les frais de reconstruction du Bâtiment détruit. L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Outre ce qui est dit ci-dessus, les Charges communes particulières générées par les Parties communes particulières comprennent notamment :

- a) les charges afférentes à l'ensemble des Parties communes particulières.
- c) l'ensemble des frais droits et honoraires du Syndic particulier et/ou du Syndic particulier provisoire.
- d) L'ensemble des frais de consommation, d'entretien, réparation et renouvellement du réseau d'éclairage de l'ensemble du Bâtiment ;
- e) les frais d'entretien, de maintenance et de renouvellement des Parties communes particulières ;
- f) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement le Bâtiment ;

En vertu de cette règle, chaque Bâtiment supportera donc exclusivement les charges dont il a seul l'utilité ou dont les Entités privatives qui le composent ont seuls l'utilité.

Sont considérées comme charges privatives propres aux Entités privatives :

- a) les consommations individuelles d'énergie (en ce compris la consommation liée au chauffage ou le cas échéant au refroidissement de chaque Entité privative).

Tout occupant de chaque Entité privative devra toujours maintenir un minimum de 16° dans son appartement même en cas d'absence prolongée.

Tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque Copropriétaire concerné. Au cas où il n'y aurait qu'un comp-

teur général pour l'eau de ville, l'abonnement et la consommation de ce compteur seront considérés comme Charge commune particulière.

b) les frais d'entretien et de réparation de la ou des Parties communes particulières du Bâtiment dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls Copropriétaires ou Occupants d'une Entité privative bien déterminée.

#### **Article 28 : Répartition des Charges communes particulières.**

##### **1. Principe.**

Les Charges communes particulières se répartissent entre tous les Copropriétaires, conformément au rapport établi par le bureau SET dont question ci-dessus et dans les proportions reprises ci-après.

Identité du Lot	Clé de répartition des charges communes en 10.000
Caves	
Cave -6.53	2
Cave -6.54	2
Cave -6.55	2
Cave -6.56	2
Cave -6.57	2
Cave -6.58	2
Cave -6.59	1
Cave -6.60	2
Cave -6.61	2
Cave -6.62	2
Cave -6.63	1
Cave -6.64	2
Cave -6.65	2
Cave -6.66	2
Cave -6.67	3
Cave -6.68	2
Cave -6.69	2
Cave -6.70	2
Cave -6.71	2
Cave -6.72	2
Cave -6.73	2
Cave -6.74	3
Cave -6.75	2
Cave -5.18	10
Cave -5.19	12
Cave -5.20	2
Cave -5.21	3
Cave -5.22	2
Cave -5.23	2
Cave -5.24	2
Cave -5.25	2
Cave -5.26	2
Cave -5.27	2
Cave -5.28	1
Cave -5.29	1
Cave -5.30	2

Cave -5.31	2
Cave -5.32	1
Cave -5.33	1
Cave -5.34	1
Cave -5.35	2
Cave -5.36	2
Cave -5.37	2
Cave -5.38	1
Cave -5.39	1
Cave -5.40	2
Cave -5.41	2
Cave -5.42	2
Cave -5.43	2
Cave -5.44	1
Cave -5.45	1
Cave -5.46	2
Cave -5.47	1
Cave -5.48	1
Cave -5.49	2
Cave -5.50	2
Cave -5.51	2
Cave -5.52	1
Cave -4.1	3
Cave -4.2	2
Cave -4.3	2
Cave -4.4	2
Cave -4.5	2
Cave -4.6	2
Cave -4.7	1
Cave -4.8	2
Cave -4.9	2
Cave -4.10	2
Cave -4.11	1
Cave -4.12	2
Cave -4.13	2
Cave -4.14	1
Cave -4.15	2
Cave -4.16	2
Cave -4.17	2
Appartements	
Appartement A.1	188
Appartement B.1	104
Appartement C.1	88
Appartement D.1	94
Appartement F.1	82
Appartement G.1	98
Appartement H.1	78
Appartement I.1	74
Appartement J.1	78
Appartement K.1	96
Appartement L.1	94
Appartement A.2	198

Appartement B.2	114
Appartement C.2	85
Appartement D.2	93
Appartement E.2	120
Appartement F.2	100
Appartement G.2	109
Appartement H.2	86
Appartement I.2	79
Appartement J.2	86
Appartement K.2	102
Appartement L.2	111
Appartement A.3	189
Appartement B.3	114
Appartement C.3	85
Appartement D.3	85
Appartement E.3	119
Appartement F.3	97
Appartement G.3	109
Appartement H.3	73
Appartement I.3	79
Appartement J.3	82
Appartement K.3	102
Appartement L.3	103
Appartement A.4	186
Appartement B.4	114
Appartement C.4	85
Appartement D.4	85
Appartement E.4	119
Appartement F.4	99
Appartement G.4	108
Appartement H.4	73
Appartement I.4	79
Appartement J.4	82
Appartement K.4	102
Appartement L.4	103
Appartement A.5	175
Appartement B.5	116
Appartement C.5	86
Appartement D.5	85
Appartement E.5	121
Appartement F.5	100
Appartement G.5	109
Appartement H.5	73
Appartement I.5	79
Appartement J.5	83
Appartement K.5	103
Appartement L.5	103
Appartement A.6	172
Appartement B.6	113
Appartement C.6	160
Appartement D.6	224
Appartement E.6	147

Appartement F.6	132
Appartement G.6	153
Appartement H.6	155
Appartement A.7	208
Appartement B.7	276
Appartement C.7	205
Appartement D.7	258
Appartement A.8	394
Appartement B.8	415
Appartement A.9	364
Appartement B.9	407
<b>TOTAL</b>	<b>10.000</b>

## **2. Impôts.**

A moins que les impôts relatifs au Bâtiment ne soient établis directement sur des Entités Privatives, les impôts seront réputés charges communes particulières.

## **3. Responsabilité du fait du bâtiment.**

La responsabilité du fait du bâtiment (article 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges générées à raison de l'existence du Bâtiment se répartissent suivant la règle de principe établie ci-dessus, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de charges générées par les Parties communes particulières et sans préjudice au recours que l'Association partielle pourrait avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers, ou Copropriétaire d'une Entité privative.

## **4. Augmentation des charges.**

Dans le cas où un Copropriétaire augmenterait les Charges communes particulières pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

## **5. Répartition pratique des Charges communes particulières.**

Il incombe au Syndic particulier du Bâtiment de procéder à la répartition des Charges communes particulières.

Cette répartition se fera par lui ou ses services suivant les règles arrêtées ci-dessus entre les différents Copropriétaires composant la Sous-copropriété.

## **Article 29 : Provision, établissement des comptes de copropriété relatifs aux Charges communes particulières, règlement et recouvrement des Charges communes particulières.**

### **1. Provision.**

Le Syndic particulier est autorisé, pour faire face aux dépenses courantes tombant dans la définition des Charges communes particulières, à réclamer aux Copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'Assemblée particulière, mais qui en toute hypothèse devra permettre de couvrir au minimum le montant semestriel total des Charges communes particulières, en prenant comme période de référence, celle de la même période de six mois de l'année précédente, le tout de façon à garantir au maximum la fourniture des services généraux ayant générés les dites Charges communes particulières, en toutes circonstances.

L'appel aux provisions se fera aux Copropriétaires du Bâtiment.

**2. Etablissement des comptes de copropriété relatifs aux Charges communes particulières.**

Le compte des Charges communes particulières est établi annuellement, de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par Arrêté Royal.

Les comptes de gestion du Syndic particulier sont présentés à l'approbation de l'Assemblée particulière annuelle, par ce dernier, qui en reçoit décharge s'il échait.

Ces comptes annuels du Syndic particulier à soumettre à l'approbation de l'Assemblée particulière, sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en Assemblée particulière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

Le Syndic particulier devra les joindre à la convocation des Copropriétaires à l'Assemblée particulière ordinaire et devra le cas échéant les soumettre à l'examen du Conseil général de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le Conseil de copropriété devra établir un rapport à l'Assemblée particulière en formulant leurs propositions.

Les comptes de l'Association partielle doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le Syndic particulier 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 général et du fonds de réserve général, ainsi que les créances et les dettes des Associations partielles. L'Assemblée particulière, 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 particulier détermine la quote-part de chaque Copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les Copropriétaires signaleront aux membres du Conseil général de copropriété, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

**3. Règlement des Charges communes particulières.**

Le règlement des Charges communes particulières incombe à un Copropriétaire doit se faire, au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

En cas de retard de paiement les sommes dues seront de plein droit et sans mise en demeure préalable productives d'intérêt au taux Euribor trois mois, majoré de 100 points de base, depuis la date de leur exigibilité, jusqu'au jour du paiement intégral effectif.

Le paiement des Charges communes particulières n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'Assemblée particulière.

Le paiement des Charges communes particulières se fera par le Copropriétaire concerné.

**4. Recouvrement des Charges communes particulières.**

Le Syndic particulier, en sa qualité d'organe de l'Association partielle, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des Copropriétaires au sein du Bâtiment.

A cette fin, le Syndic particulier est autorisé pour le recouvrement des Charges communes particulières :

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.

Le Syndic particulier peut en outre réclamer des frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'Association partielle.

Le Syndic particulier devra souscrire aux frais de l'Association partielle une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre :

- l'Association partielle et un de ses membres.
- l'Association partielle et une autre Association partielle.
- l'Association partielle et l'Association plénière.

Les primes payées dans le cadre de cette assurance seront également constitutives de Charges communes particulières.

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 défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocabile étant donnée au Syndic particulier par chacun des Copropriétaires au sein du Bâtiment pour le cas où lesdits Copropriétaires sont défaillants envers la Sous-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 particulier lui aura donné quittance.

c) à réclamer aux Copropriétaires, en proportion des quotes-parts dans les Parties communes particulières rattachées à l'Entité privative concernée dont ils sont propriétaires, la quote-part des Copropriétaires défaillants dans les Charges communes particulières, à titre de provision.

Tous les Copropriétaires au sein du Bâtiment 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. Durant la carence d'un défaillant, les autres Copropriétaires devront suppléer à la carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs généraux.

### **Article 30 : Fonds de roulement - Fonds de réserve.**

#### **1. Fonds de roulement.**

Le Syndic particulier aura, la gestion du fonds de roulement relatif à la Sous-copropriété.

On entend par "fonds de roulement" la somme des avances faites par les Copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques liés aux Parties communes particulières, les frais de gérance et tous les frais constitutifs de Charges communes particulières dont question ci-dessus.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'Association partielle, auprès d'une banque belge de premier ordre, et géré(s) par le Syndic particulier.

Toutes les charges périodiques de la Sous-copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la Sous-copropriété, seront versées sur ce ou ces compte(s) constituant le fonds de roulement et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera comme indiqué ci-avant alimenté par des versements à faire par les Copropriétaires conformément aux dispositions relatives au règlement des charges, chacun en proportion de sa part dans les Parties communes particulières.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'Assemblée particulière ordinaire, le Syndic particulier devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les Copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etcetera, le Syndic particulier pourra faire appel à une provision supplémentaire.

## **2. Fonds de réserve.**

L'Assemblée particulière peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

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, et en général toutes les grosses réparations, et le remplacement de tout Partie commune particulière qui deviendront nécessaires.

L'Assemblée particulière, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'Assemblée particulière.

## **Article 31 : Modification de la répartition des charges.**

L'Assemblée particulière statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des Copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des Charges communes particulières.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'Assemblée particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée, le Syndic particulier doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive 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 particulière convoquée par les soins du Syndic particulier dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque Entité privative dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque Entité privative 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 particulière 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 particulière ou du jugement coulé en force de chose jugée pronon-

çant la modification de la répartition des Charges communes particulières.

En cas de cession d'une Entité privative, 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.

## **II. RECETTES GÉNÉRÉES PAR LES PARTIES COMMUNES PARTICULIÈRES.**

### **Article 32 : Recettes.**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des Parties communes particulières, elles seront acquises à l'Association partielle qui décidera de leur affectation.

## **III. DÉCOMPTES ET RÉCUPÉRATION DE CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES À L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN LOT OU D'UNE ENTITÉ PRIVATIVE.**

### **Article 33 : Mutation d'une Entité privative.**

En cas de mutation par décès d'un Lot ou d'une Entité privative, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée de leurs qualités héréditaires par une attestation du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic général et le Syndic particulier de l'Association partielle concernée doivent en être informés dans le mois par un avis du notaire rédacteur de l'acte, indiquant les noms, prénoms, profession et domicile du nouveau Copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2. En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'un Lot ou d'une Entité privative, celui-ci doit dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Syndic général et au Syndic particulier de l'Association partielle concernée par le nouveau Copropriétaire par une lettre recommandée.

### **3. Obligations antérieures à la cession de la pleine propriété d'un Lot ou d'une Entité privative ou d'un droit réel conférant à son titulaire la jouissance d'un Lot ou d'une Entité privative**

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat portant sur un Lot ou une Entité privative, 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 général et par le Syndic particulier dont fait partie l'Entité privative concernée, dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

#### ***En ce qui concerne la Copropriété générale :***

L'ensemble des informations et documents qui sont à communiquer par application des dispositions de l'Acte de Base Général.

#### ***En ce qui concerne l'Association partielle :***

1° le montant du fonds de roulement de la Sous-copropriété et du fonds de réserve de la Sous-copropriété dont question ci-avant.

2° le montant des arriérés éventuels dus par l'Entité privative concernée.

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve général et décidés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Sous-copropriété.

5° les procès-verbaux des Assemblées particulières ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des Charges communes particulières de deux dernières années.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée particulière. Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du Syndic particulier si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

#### **4. Obligations du notaire instrumentant en cas de cession d'un Lot ou d'une Entité privative**

Outre les obligations incombant au notaire instrumentant envers le Syndic général, le notaire instrumentant est tenu, en cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'une Entité privative ou du droit réel conférant la jouissance de ladite Entité privative à son titulaire, de requérir le Syndic particulier, 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 particulières relativement aux Parties communes particulières du Bâtiment ou le Syndic particulier avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses de l'Entité privative concernée.

2° un état des appels de fonds approuvés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces appels de fonds de l'Entité privative concernée.

3° un état des frais liés à l'acquisition de Parties communes particulières, décidés par l'Assemblée particulière avant la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dépenses dont fait partie l'Entité privative concernée.

4° un état des dettes certaines dues par l'Association partielle à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété ou du droit réel conférant la jouissance de l'Entité privative à son titulaire, mais dont le paiement est demandé par le Syndic particulier postérieurement à cette date, avec l'indication de la quote-part dans ces dettes de l'Entité privative concernée.

Si le Copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point 3. du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le Syndic particulier, 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 particulier dans les trente jours de la demande visée au point ci-dessus, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

**5. Décomptes de la quote-part des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative cédée.**

C'est au Syndic général qu'il incombe d'établir le décompte de la quote-part des Charges communes générales (ordinaires et extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative concernée.

C'est au Syndic particulier de l'Association partielle dont fait partie l'Entité privative cédée qu'il incombe d'établir le décompte des Charges communes particulières se rapportant à l'Entité privative concernée.

**6. Pour le surplus, en cas de mutation par décès ou de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit d'une Entité privative, l'ensemble des règles énoncées ci-dessus trouveront à s'appliquer pour tout ce qui concerne la quote-part des Charges communes générales (ordinaires ou extraordinaires) se rapportant à l'Entité privative faisant l'objet de ladite mutation, et sans préjudice bien entendu à l'application des règles de recouvrement se rapportant aux Charges communes particulières.**

Le nouveau Copropriétaire est tenu à l'égard de la Sous-copropriété au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée particulière, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux antérieurs à la mutation. L'ancien Copropriétaire reste tenu au versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution de sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la Sous-copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

**CHAPITRE V : TRAVAUX ET REPARATIONS ENTRETIEN.**

**Article 34 : Généralités.**

Les réparations et travaux aux Parties communes particulières sont supportés par les Copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les Parties communes particulières, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

**Article 35 : Genre de réparations et travaux.**

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

**Article 36 : Réparations urgentes.**

Le Syndic particulier dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'Assemblée particulière, et les Copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du Bâtiment, 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.

tion.

#### **Article 37 : Réparations ou travaux non urgents.**

Ces travaux doivent être demandés par le Syndic particulier ou par des Copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'Assemblée particulière qui suit. Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des Copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

#### **Article 38 : Servitudes relatives aux travaux.**

Si le Syndic particulier le juge nécessaire, les Copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des Parties communes particulières; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le Syndic particulier.

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

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les Copropriétaires ou les Occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire, dont le nom et l'adresse devront être connus du Syndic particulier, de manière à pouvoir accéder aux Entités privatives, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supportera exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les Copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux Parties communes générales et particulières, ou aux Parties privatives, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de démolition/reconstruction du Complexe immobilier, les Copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux Parties communes générales et particulières, ou Parties privatives du Complexe immobilier.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les Parties communes générales et particulières du Complexe immobilier.

### **CHAPITRE VI : ASSURANCES.**

#### **Article 39 : Risques.**

1. Les responsabilités pouvant naître du chef des Parties communes particulières du Bâtiment sont supportées par tous les Copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans

les Parties communes particulières rattachées à leur Entité privative, que le recours soit exercé par l'un des Copropriétaires ou par un tiers quelconque.

**2.** Nonobstant les principes de responsabilité ci-dessus, l'assurance couvrant ces responsabilités est souscrite en commun par les Associations partielles pour l'ensemble des Sous-copropriétés composant le Complexe immobilier.

#### **Article 40 : Types d'assurances.**

1. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le Syndic particulier, pour compte de qui il appartiendra, aux frais des Copropriétaires :

##### Assurance commune contre l'incendie et les périls connexes.

L'assurance commune contre l'incendie et les périls connexes est une Charge commune générale.

Il est fait référence à ce qui est stipulé dans l'Acte de Base Général à ce sujet.

##### Assurance du personnel salarié.

Une assurance sera contractée pour couvrir de la responsabilité pouvant incomber aux Copropriétaires sur base de l'article 1384 du Code civil pour le personnel ouvrier, employé, utilisé par l'Association partielle.

Si l'Association partielle 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.

Les polices devront contenir la stipulation suivante : *"seront considérés comme "tiers", les Copropriétaires, Associations plénier et partielles, les Occupant à un titre quelconque, le Syndic général, les Syndics particuliers ou délégués ou ad hoc, les femmes d'ouvrage, les membres du personnel, soit au service de la Copropriété générale, soit au service d'un Copropriété particulière ou encore d'un Copropriétaire".*

Les indemnités seront affectées par le Syndic particulier à réparer le dommage subi par la victime.

En cas d'insuffisance du montant de l'indemnité payée par l'assureur, le surplus sera récupéré par le Syndic particulier, par toutes voies de droit, à charge de l'auteur ou des auteurs du dommage, et de ceux qui auront été reconnus civilement responsables.

##### Assurance responsabilité civile du Syndic particulier.

Cette assurance est souscrite en faveur du Syndic particulier, s'il est un Copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit.

##### Assurance responsabilité civile des membres du Conseil de copropriété.

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

**2.** D'autres assurances peuvent être souscrites par le Syndic particulier si l'Assemblée particulière le décide à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés.

**4.** Les capitaux assurés sont déterminés par l'Assemblée particulière. Les Copropriétaires qui estiment ces capitaux insuffisants ont la faculté de contracter une 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 dispon-

sent librement.

**5.** Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause. Si une surprime est due, du chef de la profession ou de l'activité exercée par un des Copropriétaires, ou plus généralement, pour toute raison inhérente à l'occupation de l'une ou l'autre Entité privative, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

**6.** Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

**a)** l'Association partielle, à titre de Charge commune particulière, si le dommage trouve son origine dans une Partie commune particulière;

**b)** les Copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts dans les Parties communes particulières, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs Entités privatives.

#### **Article 41 : Souscription des polices – Sinistres.**

**1.** Le Syndic particulier souscrit, renouvelle, remplace ou modifie les polices d'assurances, pour compte de qui il appartiendra, aux frais de l'Association partielle.

Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'Assemblée particulière, le Syndic particulier ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la Sous-copropriété.

**2.** Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le Syndic particulier sont ratifiées par l'Assemblée particulière statuant à la majorité absolue des voix des Copropriétaires présents ou représentés. A défaut de ratification, les contrats souscrits par le Syndic particulier subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

Les Copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le Syndic particulier pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

**3.** L'Association partielle et les Copropriétaires pourront se faire délivrer à leurs frais une copie des polices qui les intéressent.

#### **CHAPITRE VII : SINISTRES.**

##### **Article 42 : Généralités.**

**1.** En cas de sinistre, le Syndic particulier 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 et l'Association partielle sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le Syndic particulier peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans une Entité privative.

**2.** Le Syndic particulier, le cas échéant en collaboration étroite avec le Syndic général, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts.

#### **TITRE IV - DISPOSITIONS TRANSITOIRES.**

#### **Article 43 : Première assemblée particulière.**

La première Assemblée particulière sera convoquée à l'initiative des comparantes.

Cette Assemblée particulières devra être convoquée et délibérer la première fois au plus tard soixante (60) jours avant la date présumée de la réception des Parties communes particulières.

#### **Article 44 : Syndic intérimaire.**

Les comparantes se réservent aux présentes le droit de nommer un syndic intérimaire, pour une durée indéterminée, qui se termine de plein droit à la première Assemblée particulière.

#### **Article 45 : Gestion intérimaire et conservation de l'Immeuble.**

Jusqu'à la première Assemblée particulière, le syndic intérimaire assumera les tâches de gestion et se chargera de la conservation du Bâtiment.

Le syndic intérimaire veillera notamment dans ce cadre à conclure une série de contrats nécessaires, tels que les contrats d'assurance, les contrats avec les fournisseurs d'équipements d'intérêt général (gaz, eau, électricité, téléphonie, télédistribution, etcetera) et les contrats d'entretien (ascenseurs, entretien, etcetera).

#### **Article 46 : Premières charges communes ou frais d'exploitation.**

Pour la gestion intérimaire et la conservation du Complexe immobilier, le Propriétaire pourra avancer les fonds pour les premières Charges communes particulières ou frais d'exploitation au nom et pour le compte de l'Association partielle.

Sans être restrictif, il convient d'entendre par premières Charges communes ou frais d'exploitation :

1) les frais de raccordement et les frais d'installation et d'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité ;

2) les frais de consommation de gaz, d'eau et d'électricité pour l'utilisation des Parties communes particulières ;

3) les frais de chauffage des Parties communes particulières, s'il y a lieu ;

4) les honoraires du Syndic particulier et les frais liés à la tenue de l'Assemblée particulière elle-même.

Les Copropriétaires sont tenus de rembourser les premières Charges communes ou frais d'exploitation au Propriétaire, chacun d'eux en proportion de sa quote-part dans les Parties communes particulières et sans préjudice à l'application des dispositions y afférentes dans le présent règlement.

#### **Article 47 : Ordre du jour de la première Assemblée particulière.**

A l'ordre du jour de cette première Assemblée particulière, il conviendra en tout cas de porter la nomination et la désignation du Syndic particulier du Bâtiment.

Dès que la première Assemblée particulière se sera réunie, elle aura seule le pouvoir de désigner et de révoquer le Syndic particulier. Le mandat du syndic intérimaire se terminera de plein droit.

Le Syndic particulier, qui doit être assisté par un expert, sera dési-

gné et expressément mandaté de procéder aux réceptions provisoires et définitives des Parties communes particulières où il représentera valablement l'Association partielle.

En outre, les comparantes soumettront également les comptes des premières charges communes et frais d'exploitation, qui doivent lui être imputés. Il sera donné quittance et décharge pour la gestion et la conservation du Bâtiment.

Les premières assurances dont il est question ci-dessus, seront obligatoirement confirmées d'office.

## **TITRE V : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

Sans faire préjudice aux dispositions reprises dans le règlement d'ordre intérieur du Complexe immobilier et les modifications éventuelles y apportées par des décisions futures de l'Assemblée plénière, l'Assemblée particulière est compétente pour établir et voter un règlement d'ordre intérieur propre au Bâtiment.

Ce règlement d'ordre intérieur s'appliquera uniquement au Bâtiment concerné.

Le règlement d'ordre intérieur régissant le Complexe immobilier prévaudra le règlement d'ordre intérieur régissant le Bâtiment.

### **ARTICLE 1- SERVICE DE CONCIERGERIE DE HAUT STANDING**

Un service de conciergerie de standing pourra être établi et mis à la disposition des propriétaires ou occupants de l'immeuble.

La société chargée d'offrir ce service sera désignée par l'assemblée générale qui veillera au respect par cette dernière de ses obligations et sera la seule interlocutrice de la société (sauf si l'assemblée générale mandate une personne pour la représenter). Cette société accomplira des tâches tant au sein de l'immeuble en garantissant une présence sur place selon un horaire à définir qu'en dehors de l'immeuble en coordonnant en ce cas des missions accomplies par des tiers à l'extérieur de l'immeuble et prises en charge par le propriétaire ou occupant

La société de conciergerie, conformément aux termes et conditions contractuellement fixées, veillera notamment, sans que cette liste soit limitative:

- à recevoir et envoyer des courriers ou colis
- à transmettre des messages, à envoyer ou recevoir des fax
- à coordonner la réception/l'envoi de fleurs
- à organiser le nettoyage des privatifs, des voitures
- à organiser le nettoyage à sec de vêtements
- à procéder à des réservations (restaurants, théâtres)
- à recherches des baby-sitters ou des corps de métiers

Les Comparantes se réservent le droit de désigner une société de conciergerie de Standing pour une première période de trois ans commençant à courir après la réception provisoire des communs ou si cette date est plus proche après la réception provisoire de tous les privatifs.

### **ARTICLE 2 – CONCIERGE – EMBAUCHE ET MISSION.**

Un concierge – autre que la société chargée des services spécifiques précisés ci-avant - pourra être choisi par l'Assemblée particu-

lière qui fixera sa rémunération.

Le concierge n'a d'ordres à recevoir que du Syndic Particulier.

Le Syndic Particulier sera tenu de congédier le concierge si l'Assemblée particulière le décide.

A défaut du Syndic Particulier, le congé sera signifié par le conseil de copropriété s'il existe ou à défaut par un délégué des copropriétaires.

Le Syndic Particulier est en outre compétent avec l'approbation du conseil de copropriété s'il existe, pour engager ou congédier toute personne, conclure ou résoudre tout contrat passé avec un tiers en vue d'assurer le service et l'entretien du complexe.

S'il est fait appel à une société de nettoyage, le Syndic Particulier consultera s'il existe le conseil de copropriété, qui approuvera les prix demandés par ladite société pour l'entretien de l'immeuble.

Le Syndic Particulier pourra mettre fin à ces services et en référera au conseil de copropriété s'il existe.

En cas de désignation de ce concierge, celui-ci sera chargé d'assurer de jour la garde de l'immeuble, sa surveillance et son entretien.

Il devra notamment, sans que l'énumération ci-après soit limitative

- tenir en parfait état de propreté les communs, les trottoirs;

- évacuer les ordures ménagères ;

- faire les petites réparations d'entretien des communs;

- et en général faire tout ce que le Syndic Particulier lui commandera pour le service général de l'Immeuble.

Le concierge éventuel sera présent dans les locaux qui seront prévus à cet effet et aux frais (charge commune) de la copropriété selon l'horaire décidé par l'Assemblée Particulière et sous la supervision du Syndic Particulier; son salaire sera fixé par l'Assemblée particulière.

Les services de la personne ainsi engagée ou de la société de nettoyage comporteront tout ce qui est d'usage dans les immeubles bien tenus.

La personne ainsi engagée ou le préposé de la société de nettoyage devra, en général, faire tout ce que la gérance lui demandera pour le service général de l'Immeuble. Ils n'auront d'ordre à recevoir que du Syndic Particulier, ceci sans préjudicier à la déférence dont ils devront faire preuve envers tous les occupants de l'immeuble.

## **TITRE VI : DISPOSITIONS FINALES**

### TRANSCRIPTION HYPOTHECAIRE

Le présent acte sera transcrit au bureau des hypothèques compétent et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes. Les comparantes déclarent que le Conservateur du bureau des hypothèques est dispensé de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Les comparantes déclarent que les plans et les annexes des présentes ne sont pas à transcrire.

### RENOVI AU CODE CIVIL

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, telles qu'elles existent ou existeront. Les sti-

pulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles, sans entraîner la nullité de l'ensemble de l'acte.

#### FRAIS

Les frais du présent acte seront supportés par les premiers et futurs acquéreurs.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les comparantes en leur siège ci-dessus indiqué et pour les Copropriétaires en leur Entité privative s'ils n'ont pas notifier un autre domicile.

#### DECLARATION DES COMPARANTES

Les comparantes déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte depuis plus de cinq jours et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

#### CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE

Conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné certifie la dénomination, la forme juridique, le siège, la date de constitution et le numéro de taxe sur la valeur ajoutée ou d'identification national des comparantes.

#### DROIT D'ECRITURE

Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00).

#### DONT ACTE.

Fait et dressé, à Bruxelles, en l'étude du notaire soussigné.

Et après lecture intégrale et commentée les comparantes ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures







