

« RÉSIDENCE LES IRIS »

**1160 - AUDERGHEM
AVENUE DE BEAULIEU, 6**

-

Règlement de Copropriété

-

**MISE À JOUR DES STATUTS
LOI DU 4 FÉVRIER 2020**

Table des matières

PREAMBULE	4
REGLEMENT DE COPROPRIETE	5
Chapitre I. EXPOSE GENERAL	5
Article 1. Définition et portée	5
Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE	6
Article 2. Division de l'immeuble	6
Article 3. Répartition des parties communes	6
Article 4. Modification dans la répartition des quotités indivises	6
Article 5. Détermination des parties communes	6
Article 6. Statut juridique des parties communes	7
Article 7. Détermination des parties privatives	7
Chapitre III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES	8
Article 8. Jouissance des parties privatives	8
Article 9. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble	8
Article 10. Modifications aux parties communes	8
Article 11. Persiennes	8
Article 12. Télévision - Radio - Téléphone	8
Article 13. Occupation	9
Article 14. Obligations des occupants	9
Article 15. Destination des locaux	9
Article 16. Publicité	10
Chapitre IV. CRITÈRES MOTIVÉS ET MODE DE CALCUL DE LA RÉPARTITION DES CHARGES	11
Article 17. Définitions	11
Article 18. Eau - Gaz - Électricité	11
Article 19. Impôts	11
Article 20. Répartition des charges	11
Article 21. Augmentation des charges	11
Article 22. Recettes	12
Article 23. Modification de la répartition des charges	12
Article 24. Transmission d'un lot	12
Article 25. Paiement des charges communes	14
Article 26. Recouvrement des charges communes	15
Article 27. Solidarité	16

Article 28. Privilège immobilier occulte	16
Article 29. Comptes annuels du syndic	17
Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN	18
Article 30. Genre de réparations et travaux	18
Article 31. Actes conservatoires et d'administration provisoire	18
Article 32. Autres réparations ou travaux	18
Article 33. Accès aux parties privatives	18
Chapitre VI. ASSURANCES	19
Article 34. Assurance commune	19
Article 35. Surprimes	19
Article 36. Exemplaires	19
Article 37. Indemnités	19
Article 38. Assurances complémentaires	20
Article 39. Assurance contre les accidents	21
Chapitre VII. DIVERS	22
Article 40. Renvoi au Code civil	22
Article 41. Langue	22

PREAMBULE

Description de l'ensemble immobilier

Commune d'Auderghem :

Un immeuble à appartements multiples, dénommé « Résidence Les Iris » sis à front de l'avenue de Beaulieu, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, section A partie des numéros 68 c et 77 a, pour une superficie de 32 ares 04 centiares.

Statuts

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire Frans LAMBERT, à Bruxelles et maître Jacques DELCROIX, à Etterbeek, le 15 mars 1967.

Ces statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Conformément à l'article 3.85. §1er du Code civil, ces statuts sont constitués par :

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

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

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I. EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :¹

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

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

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi²; elles seront opposables aux tiers par la transcription des statuts dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale³.

Ces dispositions peuvent également être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après⁴.

¹ Article 3.85 §1 du Code civil

² Article 3.88 du Code civil

³ Article 3.99 du Code Civil

⁴ Article 3.93 §1 du Code Civil

Chapitre II. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2. Division de l'immeuble

L'immeuble comporte des parties privatives dont le propriétaire aura la propriété privative exclusive, et des parties communes qui appartiendront en copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées "appartements", "garages", et "emplacements de parking couverts" ou plus brièvement "parkings couverts".

Article 3. Répartition des parties communes

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements, garages et parkings couverts comme dit à l'acte de base.

Article 4. Modification dans la répartition des quotités indivises

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, garages et parkings couverts, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes telle qu'elle est établie ci-dessus ne pourra être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Article 5. Détermination des parties communes

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis etc.) les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades terrasses fenêtres (mais non les gardes-corps des terrasses et fenêtres qui sont privatifs), les appuis des fenêtres, le gros oeuvre des terrasses, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, les grilles, les soubassements, les locaux réservés au concierge, le local chaufferie et accessoires, les dégagements et sas, la remise, le local pour vélos et voitures d'enfants, les locaux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, et poubelles, la galerie des garages et des parkings couverts, les halls d'entrée, les halls communs, l'ascenseur avec sa cave et machinerie, les paliers des étages avec réduits, les gaines etcetera.

La terrasse-toit avec canalisations et descentes d'eaux pluviales.

L'installation et les canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans l'accord de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix de l'immeuble, cette assemblée fixant les modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, garages et parkings couverts dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 6. Statut juridique des parties communes

Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.⁵

Article 7. Détermination des parties privatives

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement ou local privatif, à l'exclusion des parties communes et notamment le revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie communes, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures et extérieures, les fenêtres avec leurs châssis, les persiennes, les garde-corps des terrasses et fenêtres, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water closet, salle de bains etc.) les parties vitrées des fenêtres et portes, les revêtements attachés au hourdis supérieur formant la fond et les autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative, mais est exclusivement à son usage, par exemple les conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, de chauffages conduits particuliers de cheminée, de ventilation.

⁵ Article 3.99 du Code Civil

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

Article 8. Jouissance des parties privatives

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui pourrait compromettre la solidité de l'immeuble.

Il est interdit aux copropriétaires de modifier la distribution intérieure de leurs locaux privatifs, ceci risquant de provoquer des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients dans les parties communes et les locaux des autres copropriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer aux dispositions de l'article 10.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements.

Article 9. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes extérieures, des locaux privés, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 10. Modifications aux parties communes

Les travaux de modification aux parties communes ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés⁶ et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du propriétaire faisant les travaux, s'il s'agit de travaux effectués pour son compte personnel, et à charge de la copropriété, s'il s'agit de travaux pour le compte de celle-ci.

Article 11. Persiennes

Les propriétaires peuvent fournir des persiennes de type intérieur, mais elles devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

⁶ Article 3.88 §1 1° b) du Code civil

Article 12. Télévision - Radio - Téléphone

Les propriétaires pourront établir des postes de radio, de télévision et des pick up, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixée à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur pour leur utilisation.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Article 13. Occupation

Il est rappelé que les garages et parkings couverts peuvent appartenir à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et être loués ou concédés en jouissance semblablement.

Article 14. Obligations des occupants

Sauf autorisation de la copropriété, les occupants de garages ou parkings couverts ne peuvent :

- 1) les utiliser que pour garer des véhicules à usage privé servant au transport de personnes toutefois, les véhicules genre station wagon et les camionnettes légères sont admises ;
- 2) y faire aucune publicité quelconque ou y apposer aucune inscription comme dit à l'article 16 suivant ;
- 3) y faire aucune exploitation commerciale, industrielle ou artisanale quelconque et notamment aucune exposé ou vente publique de Véhicules ;
- 4) y laver les véhicules ;
- 5) y introduire de l'essence, en dehors bien entendu du contenu du réservoir des véhicules.

Les occupants doivent :

- 1) s'interdire l'usage des appareils avertisseurs spécialement entre vingt heures et huit heures le ronflement sonore des moteurs, l'échappement libre, la production de fumée de faire tourner les moteurs aux fins de mise au point au autre but similaire ;
- 2) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leur voiture ;
- 3) d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants de l'immeuble et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui sera édicté par la copropriété à cette fin ;
- 4) éventuellement, installer un extincteur d'incendie du type agréé par la copropriété ;
- 5) contracter une assurance pour risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation de risques.

Article 15. Destination des locaux

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle, ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être

affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble, s'ils sont spécialistes de maladies essentiellement contagieuses.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice dans l'immeuble d'une profession libérale entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur ou autres parties communes, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la copropriété, pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

L'exploitation d'un commerce de luxe, en ce compris notamment un salon de coiffure, manucure, confection, sans que cette énumération soit terminative, pourra être autorisée par la société E.T.R.I.M.O. dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée, à condition que les stipulations de l'article suivant, ainsi que les conditions éventuelles du titre de propriété soient respectées.

Si cependant l'exploitation de ce commerce contrevient aux obligations imposées par le règlement d'ordre intérieur, ladite autorisation pourra être retirée par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix de l'immeuble.

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation, et ne peuvent pas servir à l'usage d'atelier.

En ce qui concerne les garages et emplacements de parkings couverts, il est référé à ce qui est dit à ce sujet au chapitre IV du règlement d'ordre intérieur à l'article 41 et 42.

Article 16. Publicité

Il est interdit sauf autorisation spéciale de l'assemblée, de faire de la publicité sur ou dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux façades, fenêtres et terrasse, sur les portes, murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée, halls communs, dégagements.

Cette interdiction vaut également pour les affiches "appartements à louer" "garages à louer".

Il est en outre strictement interdit d'apposer une publicité quelconque dans la zone de recul ou dans la zone du parc.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale ou prévu par Etrimo, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée ou prévue par Etrimo indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Ceux qui exercent une profession libérale pourront également apposer sur les cotés de la porte du hall d'entrée) à l'endroit prescrit par l'assemblée ou prévu par la société ETRIMO; une plaque du modèles et d'un matériau uniforme adflis par l'assemblée ou prévu par la société ETRIMO cette plaque portera le nom de l'intéressé, sa profession, ses jours et heures de visite et l'étage qu'il occupe.

Ces plaques ne pourront avoir plus de quinze centimètres sur vingt centimètres.

Dans le hall d'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession du titulaire, ces inscriptions seront vu par la société Etrimo.

Au surplus, dans le hall d'entrée il y aura un parlophone avec porte-noms.

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

Article 17. Définitions

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes ;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes générales : les charges d'entretien et de réparation des parties communes, les charges nées des besoins communs, les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes et des locaux du concierge; le salaire du concierge et les versements légaux à la sécurité sociale, les primes des assurances incombant à la collectivité, et dont question ci avant, les frais d'achat, d'entretien, de remplacement du matériel et mobiliers communs, boîtes à ordures ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, la rémunération du syndic et du secrétaire, le loyer du bureau de la copropriété, les fournitures et frais de bureau de la copropriété, de la correspondance, etc. les consommations de courant électrique pour les ascenseur, l'abonnement d'entretien de ceux-ci.

Sont considérées comme charges communes particulières : le chauffage central et la distribution d'eau chaude.

Article 18. Eau - Gaz - Électricité

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

Article 19. Impôts

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

Article 20. Répartition des charges

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

Article 21. Augmentation des charges

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte

personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 22. Recettes

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

Article 23. Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquième des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.⁷

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.⁸

Article 24. Transmission d'un lot

§1. Obligations antérieures à un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot⁹

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

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des

⁷ Article 3.88 §1 2° a) du Code civil

⁸ Article 3.92 §7 2° du Code civil

⁹ Article 3.94. §1 du Code civil

copropriétaires.

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

§2. Obligations du notaire antérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot¹⁰

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

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

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

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

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

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

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

¹⁰ Article 3.94. §2 du Code civil

§3. Obligations du notaire postérieures à un acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot¹¹

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

§4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1er à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.¹²

§5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:¹³

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant;

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

§6. Arriérés en cas de transmission ¹⁴

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

Article 25. Paiement des charges communes

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale.¹⁵

¹¹ Article 3.94 §3 du Code civil

¹² Article 3.94 §4 du Code civil

¹³ Article 3.94 §5 du Code civil

¹⁴ Article 3.95 du Code civil

¹⁵ Article 3.86 §3 du Code civil

Le décompte annuel individuel est établi conformément au règlement de Copropriété avec notamment le récapitulatif des frais de l'exercice.

Les propriétaires débiteurs sont tenus aux mêmes conditions de paiement que pour les appels de fonds trimestriels.

Les propriétaires créditeurs sont invités à communiquer leur numéro de compte (et acceptent que celui-ci soit introduit dans le système informatique du Syndic) pour être remboursés dans les 30 jours.

A défaut, la procédure de remboursement peut être plus longue (avis de remboursement à retourner au Syndic avec informations nécessaires).

Le syndic a le droit de réclamer les provisions à défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de copropriété.

Principes de rappels

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les 30 jours du mois dans lequel l'envoi du compte ou de la demande de provision est faite par le syndic.

A titre d'exemple, la demande de provision pour le premier trimestre doit être payée en faveur du compte de la copropriété avant le 31 janvier, pour le deuxième trimestre avant le 30 avril, pour le troisième trimestre avant le 30 juin, pour le quatrième avant le 31 octobre.

Les appels de fonds demandés en dehors des périodes habituelles ainsi que les décomptes trimestriels ou annuels doivent être payés dans endéans le même délai de 30 jours, date du décompte.

A défaut de paiement dans ces délais un rappel est transmis par le syndic aux débiteurs.

En cas de non paiement dans les 15 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant au copropriétaire débiteur un dernier délai de 15 jours pour effectuer son paiement.

A défaut de paiement, le dossier est transmis à un avocat pour assignation.

Intérêts de retard

Toute somme non payée dans les 30 jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts moratoires au taux de 12 % l'an, jusqu'au paiement.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention au point 1 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15% du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 25 € et ce, sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et

réclamée.

Frais administratifs

Frais de recommandé : Lors de l'envoi de lettres de rappel de charges, par recommandé à un propriétaire, le syndic percevra une somme de 6,20 € à charge du débiteur pour frais encourus.

Frais de rappels: Il sera porté en compte pour chaque copropriétaire débiteur n'ayant pas payé les charges et/ou appels du fonds dans le délai imparti, une somme de 7,50 € pour les frais de rappel engagés par le syndic.

Ce montant sera dû sur chaque rappel envoyé.

Article 26. Recouvrement des charges communes

Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.¹⁶

Mesures judiciaires

Les clauses ci-après figurent généralement dans la plupart des règlements de copropriété et ne doivent donc pas être votées en assemblée.

Le syndic est autorisé pour les recouvrements des charges communes et des accessoires visés à l'article ci-dessus à :

1. assigner les copropriétaires défaillants en paiement des sommes dues avec accord préalable du Conseil de copropriété.

A cet effet, chaque copropriétaire donne au syndic un mandat contractuel et irrévocable.

2. Toucher à due concurrence, les loyers revenant au propriétaire défaillant, cession et délégation des loyers, contractuelles et irrévocables étant données au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

3. Réclamer à chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans la chose commune, la part du défaillant envers la copropriété.

4. Procéder à une saisie conservatoire mobilière ou immobilière en cas d'urgence et d'une saisie exécutoire mobilière ou immobilière si un jugement est obtenu vis-à-vis d'un débiteur.

5. Procéder à la levée de cette saisie en cas de paiement de la dette par le copropriétaire débiteur.

L'association des copropriétaires donne, dès à présent, mandat au syndic à cet effet.

Frais de gestion du dossier

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (102,75 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 102,75

¹⁶ Article 3.86 §3 du Code civil

€ hors T.V.A.

Article 27. Solidarité

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.¹⁷

Article 28. Privilège immobilier occulte¹⁸

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

Article 29. Comptes annuels du syndic¹⁹

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

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires.

Les comptes de gestion sont tenus par le syndic.

Le syndic dispose de la signature banque et du compte de chèques postaux.

Il peut déléguer cette signature ainsi qu'il l'entend à un ou plusieurs des membres du conseil de copropriété qui signeront dans ce cas, conjointement avec le syndic.

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

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires ; le président et les deux assesseurs ont le mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives; ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

¹⁷ Article 3.86 §3 du Code civil

¹⁸ Article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851

¹⁹ Article 3.89 §5 15° du Code civil

Chapitre V. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 30. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 31. Actes conservatoires et d'administration provisoire

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

Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent également être décidés par **l'assemblée générale** à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.²⁰

Article 32. Autres réparations ou travaux

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

Ces travaux pourront être exécutés et décidés à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés²¹.

Article 33. Accès aux parties privatives

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou autre élément privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doit être connue du syndic et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou autre local privatif, si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

²⁰ Article 3.88, §1er, 1°, b) du Code civil

²¹ Article 3.88, §1er, 1°, b) du Code civil

Chapitre VI. ASSURANCES

Article 34. Assurance commune

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et les dégâts des eaux.

L'assemblée décide du choix de la compagnie dont question, des conditions de cette assurance, ainsi que des montants pour elle est contractée, sauf ce qui est dit à l'acte de base proprement dit en ce qui concerne les premières assurances qui seront contractées par la S.A. ETRIMO.

Le syndic devra prendre les décisions de l'assemblée sur ce point et faire, à l'effet de cette assurance, toutes les diligences nécessaires.

Il acquittera les primes comme charges communes; elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuer en proportion de ses droits dans les parties communes.

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

Article 35. Surprimes

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un ou des copropriétaires du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier.

Article 36. Exemplaires

Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article 37. Indemnités

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée, mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

1. Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

- si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-

value ;

- si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

2. Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés²².

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si tous les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci, dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désiraient pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, par simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé : un tiers au comptant et le surplus, un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

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

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

Article 38. Assurances complémentaires

a) Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle ;

b) les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et

²² Article 3.88§1 2° c) du Code civil

primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils disposeront librement.

Article 39. Assurance contre les accidents

Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants à l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble, ainsi que contre les accidents pouvant survenir au concierge et autres préposés au service de la collectivité, de même que contre les accidents que ceux-ci pourraient provoquer en cette qualité.

Les conditions et le montant de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale le syndic devra prendre en charge les décisions de l'assemblée sur ce point et faire à cet effet toutes les diligences nécessaires.

Les primes seront payées par le syndic elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes

Nota Bene. Pour éviter toute contestation, il est rappelé ce qui est dit à l'acte de base proprement dit concernant les premières assurances dont question à ce chapitre, qui seront contractées par la société E.T.R.I.M.O. "

Chapitre VII. DIVERS

Article 40. Renvoi au Code civil²³

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78. à 3.100. du Code civil, lesquelles sont impératives.

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 41. Langue²⁴

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

²³ Article 3.100 du Code civil

²⁴ Article 3.96 du Code Civil