

**STATUTS COORDONNES**

**DE L'ACP**

**« VERENIGINGSTRAAT 26 à DE  
PANNE »**

BCE n° 0872.912.502

Statuts soumis à l'approbation  
de l'assemblée générale du .../10/2012

Coordination de :

- des status passés devant Me. Hans Berquin le 27.09.1997;
- la Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion;
- la Loi du 15 mai 2012 modifiant le Code Civil en ce qui concerne la copropriété.

\* \* \*

En ce qui concerne l'identité des comparants originaires, l'origine de propriété, les éventuelles conventions préalables, l'état du sol ou les prescrits urbanistiques, référence est faite aux statuts originaires ; lorsque ci-après mention est faite de plans ou documents « annexés au présent acte », il est sous-entendu que ces documents ou plans ont été annexés à l'acte original ; quand il est fait référence au « présent acte », il faut comprendre l'acte original.

\* \* \*

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-SEPT.  
Le vingt-six septembre

Les comparants originaires sont comparus devant Maître Hans BERQUIN, Notaire à Bruxelles, à qui ils ont exposé :

- Qu'ils étaient propriétaires de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE DE PANNE (première division - ex De Panne)

Une maison sise à De Panne, Verenigingstraat 26 (anciennement numéro 28), cadastré suivant titre et récent extrait de la matrice cadastrale section B numéro 81 pour deux ares quatre-vingt-deux centiares.

Tenant ou ayant tenu à Puystiens-Bos, Demeyere-Vanoverbeke, Vandavelde-Moeyaert, Tegethoff-Schoolaert et à Dejaegher-Dieusart.

Revenu cadastral: vingt-neuf mille francs (29.000,-).

- Qu'ils avaient l'intention de soumettre cet immeuble au régime de la copropriété forcée, tel que prévu aux articles 577-2 et suivants du Code Civil ;

- Qu'ils voulaient pour ce faire fixer en forme authentique, l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble, comme suit.

DENOMINATION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble, faisant l'objet du présente acte, ne portera pas de nom.

PERSONNALITE JURIDIQUE DE L' ASSOCIATION.

L'association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique à dater de la cession du premier lot, pour autant que l'acte de base et le règlement de copropriété soient transcrits au bureau des hypothèques compétent, avec ou sans adjonction des plans de l' immeuble.

Elle aura comme dénomination "association des copropriétaires de la Verenigingstraat 26 à De Panne" et aura son siège dans l' immeuble.

L'association ne pourra avoir d'autre patrimoine que les biens meubles nécessaires à la réalisation de son objet social, qui ne comprend que le maintien et la gestion de l'immeuble.

Ceci n'empêche pas que l'association des copropriétaires a aussi 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 à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice , tant en demandant qu'en défendant.

Les décisions par lesquelles l'association des copropriétaires est condamnée, peuvent être poursuivies sur le patrimoine de chaque copropriétaire, en proportion de sa quote-part dans les parties communes, sans préjudice de la possibilité pour le copropriétaire qui a demandé de réunir une assemblée générale afin d'exécuter ou de faire exécuter sur sa proposition des travaux urgents ou indispensables et dont la demande n'a pas été rejetée, d'être délié de toute responsabilité si la loi le prévoit.

De même, il est dérogé du principe précité au cas où le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge ; dans ce cas, il 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 des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Aussi, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

## **CHAPITRE I - ACTE DE BASE.**

### **SECTION I. - Description de l'immeuble.**

Un jeu de plans des différents niveaux de l'immeuble, dressé par l'architecte Luc DE HAESE, demeurant à 8600 Diksmuide, Kaaskerkestraat 68, en date du trente-et-un mars mil neuf cent nonante-sept, restera ci-annexé après avoir été signé "ne varietur" par la comparante et le Notaire soussigné, à savoir:

- plan 1 : plan de la cave
- plan 2 : rez-de-chaussée / étage 1
- plan 3 : rez-de-chaussée : studio 1
- plan 4 : étage 1
- plan 5 : étage 2
- plan 6 : rez-de-chaussée : studio 2

#### 1. **LES SOUS-SOLS:**

##### **A. PARTIES COMMUNES**

- Compteurs
- la cave numéro "2" avec escalier donnant accès au rez-de-chaussée

##### **B. PARTIES PRIVATIVES**

La cave numéro "1" attribuée à l'appartement-duplex. Cette cave n'a pas de quotités dans les parties communes de l'immeuble. Elle est rattachée, à titre de dépendance privative, à l'appartement-duplex situé au rez-de-chaussée.

La cave ne peut être occupée par des non-résidents de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit.

#### 2. **REZ-DE-CHAUSSEE :**

##### **A. PARTIES COMMUNES**

Un porche, la porte d'entrée, le hall commun, l'escalier, et le couloir donnant accès à la cour attribuée au studio numéro 2.

##### **B. PARTIES PRIVATIVES**

**1. L'appartement-duplex:** comprenant la porte d'entrée, un salon, une salle à manger avec porte donnant accès au couloir, le sanitaire, la chambre à coucher, une salle de bains avec escalier donnant accès aux deux chambres et le couloir situés au premier étage ET la cave numéro "1" située au sous-sols.

**2. Le studio numéro "1"** comprenant le studio avec porte d'entrée donnant sur la rue et le sanitaire.

3. **Le studio-duplex numéro "2"** comprenant la cour, avec porte d'entrée, une salle de bains, deux chambres à coucher, le couloir et l'escalier donnant accès au salon et la cuisine

3. PREMIER ETAGE:

**A. PARTIES COMMUNES**

L'escalier et le hall commun

**B. PARTIES PRIVATIVES**

**L'appartement** comprenant trois parties d'entrées, un salon, une cuisine donnant sur le balcon, une salle de bains, deux chambres à coucher et un W.C. situé au palier.

4. DEUXIEME ETAGE :

**A. PARTIES COMMUNES**

L'escalier et le hall commun

**B. PARTIES PRIVATIVES**

**L'appartement** comprenant \*

SECTION 2. - Servitudes.

Les locaux où sont placés les compteurs sont grevés d'une servitude de passage pour donner accès auxdits compteurs, et ce au profit de toute personne chargée de l'entretien du local ou des délégués des compagnies chargés du relevé des compteurs.

En outre, l'immeuble, objet du présent acte de base, sera à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenus à des propriétaires différents. Ces servitudes prendront naissance dès l'aliénation d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eau pluviale ou résiduaire, d'égouts, etcetera;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antennes, etcetera);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, ou encore l'usage des lieux.

SECTION 3. - Copropriété indivise et propriété privative

[ clauses originaires incluses dans le règlement de copropriété ]

ARTICLE 1. DIVISION DE L'IMMEUBLE.

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes, dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

ARTICLE 2. REPARTITION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000èmes) indivis.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué est établie à l'article 6 ci-après.

ARTICLE 3. PARTIES PRIVATIVES.

TABLEAU DE REPARTITION DES QUOTITES.

Chacune des parties privatives comporte dans les parties communes de l'immeuble le nombre de quotités indivises ci-après énoncé :

Rez-de-chaussée :

l' appartement-duplex :	
deux cent quatre-vingt-six/millièmes	186/1.000èmes
le studio numéro 1 : nonante-trois/millièmes	93/1.000èmes
le studio-duplex numéro 2:	
deux cent dix-huit/millièmes	218/1.000èmes

Premier étage :

appartement : deux cent et trois/millièmes	203/1.000èmes
--	---------------

Deuxième étage :

appartement : deux cent/millièmes	203/1.000èmes
-----------------------------------	---------------

TOTAL : mille/millièmes :	1.000/1.000èmes
---------------------------	-----------------

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des parties privatives, 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 du terrain du bien concerné et des parties communes, telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, sauf exception légales, reprises dans le règlement de copropriété.

#### ARTICLE 4. DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes de l'immeuble sont, outre le terrain (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Les fondations, le gros-œuvre, les murs pignons et les murs de clôture, la toiture, les corniches, les gouttières, les écoulements d'eaux pluviales, les égouts, les canalisations et conduites de toute nature (sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des locaux privés et à leur usage exclusif), les trottoirs, les aéras, les gaines et les cheminées, la cage d'escalier avec l'escalier, 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 privés ou qui sont communs, d'après la loi ou l'usage.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

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

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

#### ARTICLE 5. DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du lot privé (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutien immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes d'entrée des appartements, l'entrée privée du studio numéro 1, les portes d'accès aux caves, les portes intérieures, les fenêtres avec leurs châssis et volets, persiennes et garde-corps, les portes-palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatrices intérieures des appartements servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, les radiateurs, conduites et autres installations de chauffage qui pourraient se trouver dans les lots privés, et d'une manière générale tout ce qui est à l'usage exclusif d'un lot privé.

## CHAPITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE.

### SECTION II. - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties privatives.

[ les articles 1 - 2 - 3 (en partie) - 4 et 5 (en partie) ont été déplacé à l'acte de base ]

#### ARTICLE 3.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts, en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres copropriétaires.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement deux appartements de niveaux différents, mais se touchant par plancher et plafond, de façon à en former un appartement duplex; dans ce cas, les quotités indivises du terrain et des parties communes attachées aux deux appartements réunis seront additionnés, même s'il y a davantage de logements que prévu initialement.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement voisin; dans ce cas, le réajustement du nombre des quotités indivises du terrain et des parties communes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire instrumentant, sur les indications d'un architecte ou d'un expert immobilier, et le total desdites quotités indivises attachées aux deux appartements modifiés devra correspondre au total desdites quotités indivises attachées aux deux appartements du type normal et ce, sans avoir à solliciter l'accord des autres propriétaires.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison.

#### ARTICLE 5.

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

Il est interdit 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 suivant.

#### ARTICLE 6. ASPECT DES LOTS PRIVATIFS.

a. Il est interdit aux propriétaires de modifier leurs lots si ces modifications sont visibles de la voie publique ou des parties communes à l'intérieur du bâtiment. L'entretien et la réparation de ces éléments privatifs se font conformément aux règles déterminées

ci-après qui valent également pour l'entretien et la réfection des choses communes.

b. Il est interdit de pendre ou d'exposer aux fenêtres ou aux terrasses, des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique du bâtiment ; dès lors il est interdit de faire sécher le linge aux fenêtres ou aux terrasses, ni d'y placer des antennes, récepteurs ou appareils en vue de capter ou de convertir l'énergie solaire ou éolienne, à moins que ce ne soit pas visible de l'extérieur en ce qui concerne les terrasses.

c. Les avis de mise en location ou en vente ne peuvent être apposés par les copropriétaires que pour autant qu'ils correspondent à un modèle uniforme, déterminé par le syndic.

d. Il est interdit aux copropriétaires de modifier ou de déconnecter des appareils et installations qui seraient actionnées ou branchées en commun, sauf autorisation du syndic, qui le cas échéant veillera à une révision des quotités dans les frais communs.

e. Les plaques nominatives (sur lesquelles peut figurer la mention de la profession) des habitants, apposées tant sur les portes des lots privatifs que sur les boîtes aux lettres et les installations de sonnettes, doivent être d'un modèle uniforme. Le syndic y veille.

#### ARTICLE 7. TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

a. Lorsque des travaux aux parties privatives sont susceptibles d'affecter la solidité des choses communes, le propriétaire est tenu d'en aviser le syndic et de lui soumettre les plans des travaux envisagés.

Le syndic prend l'avis d'un architecte qu'il désigne, et, si cet avis est négatif, il porte l'affaire devant l'assemblée générale.

L'avis de l'architecte doit être communiqué au propriétaire dans les quinze jours après qu'il l'ait transmis au syndic ; si l'avis est négatif, l'exécution des travaux est suspendue jusqu'à ce que l'assemblée générale ait pris une décision ; si aucun avis n'a été transmis dans les quinze jours, le propriétaire est en droit d'exécuter les travaux à ses risques et périls.

b. Si un propriétaire néglige d'effectuer les travaux que son lot privatif requiert, alors que ceci peut causer un préjudice ou un dommage aux autres copropriétaires ou aux choses communes, le syndic le mettra en demeure par lettre recommandée et fera exécuter lui-même les travaux aux frais du propriétaire.

Dans ces circonstances, l'assemblée générale peut toujours, moyennant une motivation spéciale, décider de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires

#### ARTICLE 8. MODE D'UTILISATION.

a. Les lots sont destinés à l'habitation privée. L'exercice d'une profession libérale ou l'établissement d'un bureau ne sont autorisés que pour autant que cela soit compatible avec les

dispositions urbanistiques applicables et pour autant qu'il n'en naisse aucun trouble de voisinage.

b. Les lots destinés à l'habitation privée ne peuvent pas être habités par un nombre de personnes supérieur à celui qui correspond à la superficie et la disposition des lots.

c. Les propriétaires useront de leur lot et des parties communes conformément aux normes de soins consciencieux et aux dispositions applicables en matière d'hygiène et de sécurité.

Ils veilleront à limiter le trouble par le bruit lors de l'usage de récepteurs de radio ou de télévision. Ils veilleront à ce que leurs appareils électriques ne parasitent pas et ne placent dans leurs lots d'autres moteurs que ceux qui actionnent leurs appareils ménagers, ou qui sont nécessaires à l'exercice de leur profession. Ils veilleront à la sécurité des installations de gaz et d'électricité, en conformité avec les prescriptions qui y sont applicables.

d. De petits animaux domestiques peuvent être tolérés dans l'immeuble, pour autant qu'ils ne causent pas de trouble de voisinage. Si le trouble est constant, l'animal sera éloigné.

#### ARTICLE 9. OCCUPATION - NOTION.

Dans le texte des statuts les termes "droit réel ou personnel ou autorisation d'occupation" désignent tout droit réel, à l'exception du droit exclusif de pleine propriété, qui accorde un droit à l'usage ou la jouissance d'un lot privatif, tout droit personnel accordant l'usage ou la jouissance, ainsi que la simple tolérance par l'effet de laquelle a été accordée une autorisation temporaire d'occupation.

Le titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation est désigné plus loin par le terme "occupant", qui renvoie donc notamment à un usufruitier, emphytéote, locataire ou hôte temporaire, ou encore le personnel habitant le lot, mais en aucun cas une personne qui se trouverait dans un lot ou occuperait celui-ci sans droit ni titre.

#### ARTICLE 10. LOCATION.

a. Les dispositions du règlement de copropriété sont opposables aux tiers par la transcription dans les registres du conservateur des hypothèques compétent. Elles sont dès lors également opposables à tout occupant au sens de l'article 16 ci-dessus.

b. Il sera mentionné à l'occupant qui acquiert un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'il est tenu au respect de toutes les dispositions du présent règlement de copropriété. Une copie des statuts, ou à tout le moins un extrait reprenant le texte intégral de l'article 17 lui sera remis. Il lui sera aussi signifié que les décisions de l'assemblée générale lui sont opposables, moyennant communication régulière ainsi qu'il est dit plus loin. Il en est de même du règlement d'ordre intérieur.

c. Tout propriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation, est tenu d'en avvertir le syndic sans délai.

d. Tout propriétaire qui établit un droit réel ou personnel sur un lot privatif ou accorde une autorisation d'occupation, établira la preuve que les communications imposées par le présent règlement ont été faites à l'occupant.

e. Les propriétaires des lots privatifs sur lesquels un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation a été concédé, veilleront à ce que la responsabilité de tous les occupants soit couverte à l'égard des autres copropriétaires et des voisins, et que les risques locatifs sont assurés comme il convient, avec renonciation au recours contre les copropriétaires et l'association des copropriétaires,

f. Il ne peut être concédé de droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation qu'à des personnes respectant le standing du bâtiment et la destination des lots privatifs.

g. Il est interdit de concéder un droit réel ou personnel ou une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot privatif.

#### ARTICLE 11. CONTROLE.

En vue du contrôle des parties communes et du respect du règlement de copropriété, des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur, les propriétaires doivent permettre de façon permanente au syndic d'accéder à leur lot, moyennant rendez-vous préalable.

Ils veilleront à ce que cet accès soit également possible en leur absence, si cela s'avérait requis d'urgence.

Les propriétaires doivent de même, sans avoir droit à une indemnité, et le cas échéant sans délai, permettre l'accès aux architectes, experts, entrepreneurs et ouvriers chargés des travaux de réparation indispensables ou urgents, ou aux parties privatives appartenant à un autre propriétaire, ou à leurs lots privatifs lorsqu'ils sont négligents sur ce point au détriment d'autres propriétaires.

Ceci vaut en particulier lorsqu'il s'agit d'atteindre des robinets de fermeture ou des canalisations communes qui se trouvent à l'intérieur d'un lot privatif.

#### SECTION III. - Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes.

#### ARTICLE 12. REGLE D'INTERPRETATION GENERALE.

Les propriétaires peuvent user et jouir des choses communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Les propriétaires ne peuvent modifier les parties communes, sauf dans la mesure autorisée par le règlement de copropriété.

#### ARTICLE 13. APPLICATION DE CETTE REGLE.

Sous réserve des dispositions plus détaillées dans le règlement d'ordre intérieur, les interdictions suivantes sont applicables.

Les propriétaires ne peuvent exécuter ni faire exécuter des travaux ménagers dans les couloirs, cage d'escalier ou hall commun, ainsi ils ne pourront dans ces endroits ni nettoyer, broser, battre, laver ni pendre des tapis, de la literie, des meubles, vêtements ou chaussures.

Aucune concession ni autorisation précaire à l'égard de telles activités qui sont inconciliables avec l'emploi normal des choses communes, ne pourra être considérée commun impliquant -un accord, et une telle concession ou autorisation donnée pourra donc toujours être retirée.

#### ARTICLE 14. INSTALLATIONS UTILITAIRES.

La comparante peut conclure des contrats pour la livraison d'eau, de gaz, d'électricité et la télédistribution au nom des copropriétaires.

Elle a également le pouvoir de conclure au nom des copropriétaires des contrats pour la livraison de services et des conventions par lesquels un droit d'usage, de bail, d'emphytéose, de superficie sur un local commun destiné à cet effet, par exemple à une commune, une association intercommunale, une institution d'utilité publique; il pourra également être accordé à des tiers un droit de passage sur les couloirs communs afin d'atteindre ces locaux et d'y exécuter tous travaux utiles.

Chaque acquéreur d'un lot privatif donne par la signature de son acte d'acquisition procuration à la comparante afin d'établir de telles conventions par acte notarié, avec pouvoir de dispenser le conservateur des hypothèques de prendre une inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

#### ARTICLE 15. ANTENNE ET RECEPTEURS.

Des antennes, récepteurs ou appareils pour capter ou convertir l'énergie solaire ou éolienne ne peuvent être placés sur le toit ou sur les terrasses que suite à une décision de l'assemblée générale, à moins que ces antennes ou récepteurs ne soient pas visibles de l'extérieur.

#### ARTICLE 16. TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION.

a. Le nettoyage, l'entretien et la réfection des choses communes, ainsi que des éléments privatifs qui sont visibles de la voie publique sont exécutés aux dates et de la manière déterminées par le syndic, s'il s'agit d'activités à considérer comme de conservation ou de simple administration; pour les travaux qui ne sont ni de conservation ni de simple administration, la décision sera prise par l'assemblée générale.

b. Tout copropriétaire subit, sans droit à indemnité, les inconvénients découlant de tels travaux, quelle qu'en soit la durée.

#### ARTICLE 17. DROIT D'INITIATIVE DES COPROPRIETAIRES.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale d'exécuter aux parties communes les travaux qui lui semble utiles.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité à ce requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Lorsque l'assemblée générale s'oppose sans juste motif à des travaux qu'un copropriétaire juge utiles, même s'ils affectent les parties communes, ce propriétaire peut se faire autoriser par le juge à les accomplir seul et à ses frais.

#### ARTICLE 18. DOMMAGE CAUSE PAR LES COPROPRIETAIRES.

La réparation du dommage causé à un copropriétaire qui est mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou leur association est répartie entre tous les copropriétaires, y compris la victime, en proportion de leur quote-part dans les charges communes.

Le copropriétaire qui intente une action visée à l'article précédent est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision, pour autant que la loi y pourvoie.

#### SECTION IV. - Critères et mode de calcul de la répartition des charges.

#### ARTICLE 19. ENUMERATION.

Sont communes, toutes les charges et tous les frais qui ont trait :

- a. aux dépenses d'entretien, d'usage, de réparation, de renouvellement, d'administration des choses communes;
- b. aux indemnités dues par l'ensemble des copropriétaires ou leur association;
- c. à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association;
- d. aux frais de procédure intentée par ou contre l'ensemble des copropriétaires ou leur association;
- e. aux impôts, taxes et rétributions, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées à charge d'un propriétaire;
- f. à toutes les autres dettes, charges et frais exposés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ou de leur association.

#### ARTICLE 20. CONTRIBUTION A CES CHARGES.

Chaque copropriétaire participe aux charges communes, soit en fonction de la valeur de son lot, soit en proportion de l'utilité pour son lot des biens et services communs donnant lieu à ces charges, comme il est stipulé ci-après.

Chaque copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de modifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ou d'activités déployées par un copropriétaire, ou de

travaux exécutés, sans préjudice de son droit de s'adresser dans ce but au juge.

#### ARTICLE 21. REPARTITION DES CHARGES.

Sous réserve des articles suivants, les charges de l'indivision générale sont réparties entre tous les copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes (total: mille unités).

IL EST FAIT REMARQUER TOUTEFOIS que :

- LE STUDIO 2, situé dans le bâtiment arrière, n'interviendra pas dans les charges communes du bâtiment avant, mais, par contre, ce studio supportera seul les charges communes, inhérentes au bâtiment arrière.

- A l' inverse LES PRIVATIFS FAISANT PARTIE DU BATIMENT AVANT supporteront seuls les charges de ce bâtiment, mais n'interviendront pas dans la charge commune du bâtiment arrière.

- Toutefois la police d'assurance collective, souscrite pour compte de la copropriété entière, sera à charge de tous les privatifs sans distinction aucune.

#### ARTICLE 22. FONDS DE ROULEMENT ET FONDS DE RESERVE.

a. On entend par fonds de roulement la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et les primes d'assurance pour l'association des copropriétaires.

Le montant de la provision ou de l'avance et la périodicité de son paiement (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel) sont déterminés lors de la première vente d'un lot privatif par la comparante ou après la vente par le syndic de l'immeuble.

Le paiement est demandé ou exigé périodiquement par le syndic et perçu par lui, afin d'être utilisé pour le paiement des charges communes ainsi qu'il a été dit. Le syndic mentionne sur les relevés périodiques le montant dû et la taxe sur la valeur ajoutée due sur ce montant, s'il échet.

Le syndic soumet chaque année son décompte à l'approbation de l'assemblée générale; le cas échéant, le montant de la provision sera alors revu pour l'année suivante.

Le paiement de provisions ou d'avances n'implique pas l'approbation du décompte; celle-ci ne peut être valablement donnée que par l'assemblée générale.

b. 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 la rénovation de la cage d'escalier ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'importance des apports de réserve est déterminée par l'assemblée générale. La perception, l'administration et l'affectation sont confiées au syndic.

ARTICLE 23. INDIVISION - USUFRUIT.

En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot en usufruit (ou tout autre droit d'usage réel) et nue propriété, ou si ce lot fait l'objet d'une indivision ordinaire, les frais relatifs à ce lot sont dus par tous les conjoints avec indivision et solidarité entre eux, sans que quiconque d'entre eux ne puisse invoquer de bénéfice de discussion ou ne puisse opposer à l'association des copropriétaires ou au syndic qui agit pour cette association, de clé de partage légale ou conventionnelle.

ARTICLE 24. TRANSMISSION D'UN LOT.

~~a. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de demander au syndic de l'association des copropriétaires un état :~~

~~1) du coût des dépenses de conservation, entretien, réparation et réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;~~

~~2) des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;~~

~~3) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.~~

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, 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, au sens de l'article 22;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée 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;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de 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 § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

La réponse, adressée au notaire, est transmise aux parties par celui-ci; de même, si le syndic n'a pas répondu dans les quinze jours de la demande, le notaire en avise les parties.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution de la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°, ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à ~~la date de la transmission~~ partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

§ 3. En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§ 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

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

h. En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

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

§ 6. Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

ARTICLE 25. RECOUVREMENT FORCE DES FRAIS CCMMUNS.

a. Le copropriétaire qui n'a pas payé la provision ou l'apport de réserve qui lui a été demandé, dans les quinze jours après réception de l'avis du syndic l'y invitant, est rappelé à ses obligations par lettre recommandée ou par porteur, par les soins du syndic. Dès ce moment les intérêts sur toutes sommes dues courent de plein droit; ils sont calculés par jour de retard sur base d'un taux de un pour cent (1 %) par mois.

Il en est de même pour toute somme due par un copropriétaire à l'association des copropriétaires et pour le paiement de laquelle il aurait un retard de plus de quinze jours.

b. Le syndic a le pouvoir d'assigner tout copropriétaire défaillant en paiement de toutes sommes dues par lui, augmentées des intérêts, des frais et du montant de l'indemnité due à l'association des copropriétaires.

c. En garantie du paiement des sommes dues par lui, tout copropriétaire cède par la signature de son acte d'acquisition de son lot privatif, au syndic, qui agit pour l'association des copropriétaires, toutes créances à l'égard de locataires ou de titulaires de droit d'usage sur son lot privatif et en particulier le droit de percevoir les loyers et contributions aux charges communes dues par les locataires ou occupants, à concurrence de toutes sommes dues par ce copropriétaire à l'association des copropriétaires.

Dès signification en bonne et due forme de cette cession de créance, le locataire ou tiers concerné ne pourra plus payer valablement qu'entre les mains du syndic.

ARTICLE 26. ASSURANCE INCENDIE.

a. Les risques simples contre les dommages causés par l'incendie, l'électricité, les attentats et conflits du travail, la tempête, la grêle, la pression de la glace ou de la neige, les catastrophes naturelles, les eaux, le bris de vitrage, les pertes indirectes tant aux parties privatives que communes du bâtiment et du terrain, sont assurés par une police d'assurance collective.

b. L'assurance incendie couvre, conformément à l'article 61 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre, également les dégâts causés par la foudre, l'explosion, l'implosion ainsi que la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux.

Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés à ceux-ci par les secours ou tout moyen convenable d'extinction, de préservation ou de sauvetage, les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre, les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre, la fermentation ou la combustion spontanée suivies d'incendie ou d'explosion.

c. La garantie est accordée également aux personnes suivantes, qui sont considérées comme assurés, outre les copropriétaires et l'association des copropriétaires, les personnes vivant à leur foyer, leur personnel dans l'exercice de ses fonctions, les mandataires et associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leurs fonctions et toute autre personne mentionnée comme assuré dans le contrat d'assurance.

Les conditions d'assurance seront déterminées de manière à éliminer l'application de la règle proportionnelle.

d. Les copropriétaires n'ont pas de recours entre eux, ni contre l'association des copropriétaires, ni contre les occupants autres que les locataires, même si les dégâts sont nés dans un lot privatif du bâtiment, sauf le cas de la mauvaise foi.

Les copropriétaires et l'association des copropriétaires renoncent également au recours contre les locataires pour autant que le bail prévoit également une renonciation à tout recours contre eux. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires la renonciation à un tel recours.

#### ARTICLE 27. ASSURANCE DE RESPONSABILITE.

a. La responsabilité de tout copropriétaire et de l'association des copropriétaires pour tout dommage causé à des tiers sur base des articles 1382 à 1386 du Code civil et le recours des tiers du chef de cette responsabilité seront également couverts par une police d'assurance collective.

Les biens et bâtiments au sens de ces dispositions sont aussi bien les parties privatives que les parties communes du bâtiment. Les tiers au sens de ces dispositions sont les autres copropriétaires que ceux qui sont rendus responsables, les personnes au service de l'association des copropriétaires, le syndic et tout occupant d'un lot privatif du bâtiment.

Les premières polices seront conclues, au nom des copropriétaires, par la comparante.

Par la signature de son acte d'acquisition, chaque acquéreur d'un lot privatif donne procuration à la comparante afin qu'elle conclue les polices en son nom. La comparante peut déléguer ce pouvoir au syndic de l'immeuble.

Ensuite les polices seront prolongées, renouvelées, adaptées, résiliées ou conclues par le syndic, qui exerce ce pouvoir au nom des copropriétaires par l'effet de la même procuration tant que ce pouvoir ne lui est pas accordé par l'assemblée générale des copropriétaires ou par la loi.

#### ARTICLE 28. RECETTES ET REVENUS COMMUNS.

a. Les copropriétaires ont droit aux recettes et revenus des biens communs en proportion de leur quote-part dans ces parties communes, pour autant qu'il s'agisse de choses communes destinées à leur usage également.

b. De même chaque copropriétaire a droit dans la même proportion aux indemnités qui sont accordées à l'ensemble des copropriétaires ou à l'association des copropriétaires par application des polices mentionnées aux articles précédents.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives du bâtiment détruit sont affectées par priorité à la reconstruction du bâtiment, lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre les copropriétaires, occupants ou les tiers responsables du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais, en proportion de leur quote-part dans la copropriété, c'est-à-dire de l'indivision générale du bâtiment qui doit être reconstruit.

Si en cas de destruction totale ou de destruction partielle d'au moins septante-cinq pour cent du bâtiment (en ce non compris la valeur du terrain), il n'est pas décidé de reconstruire, cette décision entraîne de plein droit la levée du statut de copropriété forcée du bâtiments divisé en lots privatifs.

Dès que la loi aura accordé la personnalité juridique à l'association des copropriétaires, la décision de ne pas reconstruire entraînera ~~de plein droit~~ la nécessité de se réunir en assemblée générale, afin de décider sur la dissolution de cette association.

#### SECTION V. - Service et administration de l'immeuble.

Tous les copropriétaires ensemble, forment l'assemblée générale, qui forme l'organe où toutes les décisions relatives à la copropriété peuvent être prises. L'assemblée générale fait fonction d'organe de décision de la copropriété.

Elle fait appel aux services d'un syndic, appelé à exécuter ses décisions et à s'occuper de la gestion journalière de la copropriété. Le syndic agit comme organe exécutoire de la copropriété.

Finalement, il y a les organes de contrôle de la copropriété, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes.

#### **(a) L'Assemblée Générale**

#### ARTICLE 29. POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Elle est compétente en particulier pour toutes décisions portant sur:

a. la disposition, l'administration, en ce compris la nomination et la révocation du syndic, l'usage et la jouissance des choses communes, des travaux à exécuter aux parties communes ou aux parties privatives visibles de l'extérieur;

b. les actions en justice, tant en demandeur qu'en défendeur;

c. l'acquisition de biens immeubles destinés à devenir communs;

d. la modification des statuts, en ce compris celle des clés de répartition des quotes-parts dans les parties communes et de partage des charges communes;

e. la réparation et la reconstruction du bâtiment endommagé.

L'assemblée générale annuelle délibère en tout cas sur les comptes que le syndic doit lui soumettre, sur la quittance à donner au syndic, sur les provisions à établir pour l'année suivante et des travaux à exécuter aux parties communes du bâtiment et sur la nomination du commissaire aux comptes.

#### ARTICLE 30. DELEGATION DE POUVOIRS.

La délégation de pouvoirs à un conseil de ~~gérance~~ copropriété et au syndic n'est possible que dans la mesure déterminée par la loi et par les statuts.

#### ARTICLE 31. DATES AUXQUELLES L'ASSEMBLEE GENERALE SE REUNIT.

a. L'assemblée générale se réunit au moins une fois l'an et ce annuellement dans les quinze dernier jours du mois de septembre ~~pour la première fois dans les six mois après la transmission d'un nombre tel de lots privatifs, qu'il y soit rattaché au moins un cinquième du total des quotités dans les parties communes de l'immeuble et que les acquéreurs ou occupants en aient pris possession.~~

b. ~~La première assemblée générale détermine la date à laquelle l'assemblée annuelle se tiendra.~~

c. L'assemblée générale peut également être convoquée en séance extraordinaire, chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, après convocation comme il est dit ci-après.

#### ARTICLE 32. CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

a. La première assemblée générale est convoquée par le syndic.

b. Les assemblées suivantes sont convoquées par le syndic ou selon les modalités déterminées ci-après.

La convocation se fait par lettre recommandée ~~adressée aux copropriétaires à leur domicile réel ou élu, ou est remise aux copropriétaires par porteur et~~, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, la convocation sera envoyée au mandataire désigné conformément à l'article 33, c.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Sauf dans les cas d'urgence, elle est envoyée ou remise quinze jours avant la réunion.

La convocation mentionne l'ordre du jour sur lequel délibérera l'assemblée générale. A chaque point de l'agenda il est mentionné quelle majorité est requise pour que la décision soit valablement prise.

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, à condition qu'elles lui sont remis au plus tard trois semaines avant la période dans laquelle l'assemblée générale est tenue. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

La convocation indique aussi le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

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

c. L'assemblée générale extraordinaire est convoquée, soit par un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes, soit par le syndic chaque fois que l'intérêt commun l'exige.

Le ou les copropriétaires désirant la convocation d'une assemblée extraordinaire, doivent adresser une requête à cet effet au syndic par lettre recommandée à la poste. Le syndic doit alors adresser la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

d. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

### ARTICLE 33. COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

a. Chaque propriétaire d'un lot privatif est membre de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

b. Il peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire qui sera membre de l'assemblée générale ou non, mais il ne peut être représenté par le syndic ~~ou par un employé de l'ensemble des copropriétaires.~~

La procuration, qui doit être écrite, désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Bien que le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, il a le droit, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

~~c. En cas de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif, ou lorsque celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.~~

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu

jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

#### ARTICLE 34. QUORUM.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes du bâtiment. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### ARTICLE 35. BUREAU DE L'ASSEMBLEE.

a. L'assemblée est introduite par le syndic, qui demandera à l'assemblée générale de désigner un président, élu parmi les copropriétaires.

Avec le secrétaire, le président constitue le Bureau de l'Assemblée.

Sauf décision contraire, le syndic fonctionnera comme secrétaire de l'Assemblée.

b. A défaut de candidat ou si l'assemblée générale n'a pas pu désigner les membres du bureau après deux tours de scrutin, est désigné d'office comme président de cette assemblée, le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes et, si plusieurs copropriétaires possèdent le même nombre de quotes-parts, le plus âgé d'entre eux.

#### ARTICLE 36. VOIX AUX ASSEMBLEES GENERALES.

a. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

b. Aucun copropriétaire ne pourra 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.

c. Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

d. A cet effet une liste de présence sera signée en début de réunion par les copropriétaires ou leurs mandataires, sur laquelle sera mentionnée avec quel nombre de voix il peut participer au vote, ou pour quel point de l'ordre du jour il ne peut pas y participer.

ARTICLE 37. MAJORITES REQUISES.

a. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf pour les matières désignées ci-après, qui nécessitent en vertu de la loi, une majorité particulière.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise, sauf si l'unanimité est requise. Dans ce cas, ils seront considérés comme s'opposant à la proposition formulée.

b. L'assemblée générale décide à la majorité des **trois quarts des voix émis**:

1) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;

2) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;

3) de la création et de la composition d'un conseil de ~~gérance~~ copropriété qui a pour mission ~~d'assister le syndic et de contrôler sa gestion~~ du syndic.

4) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes urgents que le syndic peut décider lui même;

5) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

c. L'assemblée générale décide à la majorité des **quatre/cinquièmes des voix émis**:

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

2) de la modification de la destination de l'immeuble;

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

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

5) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

d. L'assemblée générale décide à **l'unanimité des voix de tous les copropriétaires** :

1) de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété; toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

2) de toute décision de reconstruction totale de l'immeuble.

3) de toute décision de dissolution de l'association des copropriétaires.

## ARTICLE 38. PROCES VERBAUX DES ASSEMBLEES GENERALES.

~~a. Il est dressé procès verbal des assemblées; celui-ci sera signé par le président; les membres qui le désirent ou leur mandataire, signent également.~~

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires .

b. Ces procès-verbaux sont consignés dans les 30 jours suivant l'assemblée générale dans un registre, qui se trouve au siège de l'association des copropriétaires, et qui peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Le syndic transmet ces décisions dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

c. Les décisions de l'assemblée générale sont, moyennant communication comme il est dit ci-après, opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel d'un lot privatif du bâtiment, et à toute personne à qui une autorisation d'occupation a été accordée, en d'autres termes à tout occupant de l'immeuble. Les décisions peuvent être opposées par ceux à qui elles sont opposables. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1) Les décisions adoptées avant la vente ou la concession du droit réel ou personnel ou l'autorisation d'occupation, sont portées à la connaissance de l'occupant par celui qui concède le droit ou accorde l'autorisation : il doit communiquer à l'acquéreur ou à l'occupant que les décisions sont consignées dans un registre et où ce registre peut être consulté.

Le vendeur ou le concédant du droit réel ou personnel ou de l'autorisation d'occupation est responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires, de l'acquéreur et du titulaire du dommage né du retard ou de l'absence de cette communication.

L'acquéreur ou l'occupant peut également s'adresser directement au syndic en vue d'obtenir la consultation du registre.

2) Les décisions adoptées après la vente ou la concession du droit réel ou personnel ou l'autorisation d'occupation, sont opposables de plein droit et sans communication à ceux qui disposaient du droit de vote à l'assemblée générale qui a pris la décision. L'occupant est informé de ces décisions par le syndic qui les lui communique par un avis envoyé par pli recommandé à la poste ou contre accusé de réception, dans les quinze jours après que la décision a été prise.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif

### ARTICLE 38-BIS. Assemblée par écrit.

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

syndic consigne les décisions ainsi prises dans le registre des décisions de l'assemblée générale, tenue au siège de la copropriété, dans les 30 jours suivant la réception de la décision du dernier des copropriétaires, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

ARTICLE 39. RECOURS CONTRE LES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Les décisions de l'assemblée générale ne sont susceptibles de recours que pour autant et dans la mesure où la loi y pourvoit. Il en est de même pour le recours direct devant le tribunal, entre autre pour toute matière relative à la copropriété, la répartition des quotes-parts dans cette copropriété ou le partage des charges.

**(b) Le syndic**

SECTION VI. - Le syndic.

ARTICLE 40. MISSION GENERALE.

L'administration journalière du bâtiment et de l'association des copropriétaires peut être confiée au syndic.

ARTICLE 41. NOMINATION. Néant

Le syndic est nommé par l'assemblée générale, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

ARTICLE 42. PUBLICITE.

a. La nomination ou la désignation du syndic est rendue publique par affichage, dans les huit jours ~~de celle-ci~~ à dater de la prise de cours de sa mission, d'un extrait, à l'entrée de l'immeuble où est situé le siège de l'association des copropriétaires; cet affichage doit toujours être visible et ne peut être déplacé.

b. L'extrait indique la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic et, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

L'extrait doit, le cas échéant, être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai.

En outre il est indiqué où, ~~au siège de l'association des copropriétaires~~, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peut être consulté. Le syndic est responsable de cet affichage.

ARTICLE 43. MISSION DU SYNDIC.

Le syndic a pour mission :

a) de convoquer les assemblées générales ~~aux dates fixées~~ dans la période de quinze jours prescrite par le présent règlement, lorsque les copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes du bâtiment le demandent, et de sa propre initiative chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;

b) de rédiger le procès-verbal des décisions et de consigner les ~~décisions~~ procès-verbaux de l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et d'en permettre la consultation par tout intéressé;

c) d'exécuter et de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale;

d) de porter à la connaissance de tout titulaire d'un droit réel ou personnel ou d'une autorisation d'occupation, les décisions de l'assemblée générale et ceci en conformité avec les statuts ;

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

f) veiller au calme et à l'ordre dans le bâtiment, au bon entretien des parties communes de celui-ci;

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

h) de soumettre à chaque copropriétaire son décompte périodique;

i) de représenter l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes ; Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires.

j) de conclure, selon les instructions qui lui seront données par l'assemblée générale, les contrats d'assurance ainsi qu'il est spécifié dans ces statuts, de livraison pour les services utilitaires, l'entretien des installations communes, l'embauche et le congé du personnel d'entretien et ceci au nom de l'association des copropriétaires.

k) de transmettre au notaire qui lui en fait la demande le relevé des frais dont il a été décidé par l'assemblée générale avant la transmission d'un lot privatif, ou qui peuvent être dus suite à des litiges nés avant cette transmission, et ce dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire.

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

aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

m) de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

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

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

p) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

q) de présenter, pour la mise en concurrence pour toute commande ou travail dont la valeur est supérieure au moment arrêté par l'assemblée générale, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

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

s) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

t) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

u) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant au moins 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, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

w) d'informer sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires. De même, il doit informer les copropriétaires si un des copropriétaires exerce seul une action relative à son lot, après en avoir été informé lui-même.

#### ARTICLE 44. POUVOIRS.

Les présents statuts accordent au syndic les pouvoirs requis pour l'exécution de ces missions telles qu'elles sont décrites à l'article précédent.

Par la signature de son acte d'acquisition, tout acquéreur d'un lot privatif donne mandat au syndic dans ce but.

Le syndic qui agit dans les limites de ses pouvoirs oblige par ses actes tous les copropriétaires et agit en leur nom, respectivement au nom de l'association des copropriétaires.

#### ARTICLE 45. RESPONSABILITE. - DEMISSION.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

~~L'assemblée générale peut adjoindre au syndic défaillant un administrateur provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.~~

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Au cas où le syndic désire démissionner, il doit convoquer une assemblée extraordinaire, avec à l'agenda sa démission et la désignation d'un nouveau syndic. Jusqu'au jour où cette assemblée générale aura lieu et qu'il aura remis sa démission à l'assemblée, le syndic reste en pouvoir. L'assemblée générale ne peut pas refuser la démission du syndic.

#### ARTICLE 46. REMUNERATION.

~~Le syndic est rémunéré selon les tarifs de la Confédération des professions immobilières de Belgique (CIB) ou par toute fédération professionnelle sous la compétence de laquelle il se trouve. Sa rémunération est établie par l'assemblée générale.~~

### **(c) Organes de contrôle**

#### ARTICLE 47. CONSEIL DE GERANCE COPROPRIETE.

L'assemblée générale peut toujours décider de constituer un conseil de ~~gérance~~ copropriété qui a pour mission ~~d'assister le syndic~~ et de contrôler ~~sa~~ la gestion du syndic.

La composition du conseil de gérance, ses pouvoirs et ses règles de fonctionnement sont déterminés par l'assemblée générale.

Le conseil de copropriété ne peut être composé que de copropriétaires. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Ce conseil est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice aux compétences et obligations du commissaire des comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de

l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

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

~~Si un tel conseil de gérance est instauré, le syndic sera tenu de se soumettre à ses directives, même s'il devait en résulter une limitation aux pouvoirs qui lui ont été conférés par les présents statuts.~~

#### ARTICLE 47-BIS. COMMISSAIRE AUX COMPTES.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non.

Le commissaire aux comptes a pour mission de contrôler la comptabilité tenue par le syndic. Il a pour ce faire l'autorité de réclamer auprès du syndic le droit de voir toutes factures et extraits bancaires de l'association des copropriétaires. Il fait annuellement, le cas échéant oralement, un rapport à l'assemblée générale.

#### SECTION VII. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### ARTICLE 48. ETABLISSEMENT D'UN REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Les statuts de l'immeuble peuvent être complétés par un règlement d'ordre intérieur. La comparante peut rédiger un tel règlement.

Déterminer le contenu de ce règlement, le modifier ou le compléter ressort cependant de la compétence exclusive de l'assemblée générale, dès que celle-ci aura été convoquée une première fois. L'assemblée générale décide à cet égard à la majorité des trois/quarts des voix émises, s'agissant de l'usage et de la jouissance des parties communes du bâtiment.

Ce règlement ne doit pas être constaté par acte notarié.

#### ARTICLE 49. COMMUNICATION ET OPPOSABILITE.

Si un règlement d'ordre intérieur est établi, il doit être déposé dans le mois de sa rédaction par la comparante ou de son approbation par l'assemblée générale, au siège de l'association des copropriétaires, de l'initiative de la comparante ou du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur sont opposables à ceux et par ceux à qui et par qui les décisions de l'assemblée générale le sont, de la même manière et moyennant les mêmes conditions.

## SECTION VIII. – ACTIONS EN JUSTICE

§ 1er. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice , tant en demandant qu'en défendant.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

§ 2. Tout copropriétaires peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

§ 3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner le convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

§ 4. Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée général s'y oppose sans juste motif.

§ 5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§ 6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

2° le mode de répartition des charges si celui-ci 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.

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale 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 générale et prenne à sa place la décision requise.

§ 8. Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation 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 des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

§ 9. Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée général, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

#### SECTION IX. – DISSOLUTION ET LIQUIDATION DE LA COPROPRIETE

§ 1er. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

§ 2. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elles est en liquidation.

§ 3. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

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

§ 5. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° 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.

§ 6. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

SECTION X. – DISPOSITIONS FINALES

\* 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.

\* Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section.