



ETUDE DE MAITRE BENEDIKT VAN DER VORST

Notaire à Bruxelles

ACTE DE BASE

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le 18/10/2018

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE COP FOREST »

Située à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201, 1190

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### DE LA RESIDENCE « COP FOREST »

## ACTE DE BASE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX ET DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

### EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 10 mars 2003 de Maître **Benedikt VAN DER VORST**, Notaire à Bruxelles, au 2ème bureau de l'enregistrement d'Ixelles, le 13 mars 2003, vingt rôle (s), deux renvoi (s), organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **COP FOREST** » ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Qu'il est précisé à l'acte du 10 mars 2003 :

L'an deux mil trois

Le dix mars

~~Par devant nous, maître **Benedikt van der Vorst**, notaire associé, membre de la société civile à forme d'une société coopérative à responsabilité limitée dénommée « Berquin, Oekerman, Deckers, Spruyt, Van Der Vorst & Dekegel, notaires associés », ayant son siège à 1000 Bruxelles, avenue Lloyd George, 11, inscrite au registre des sociétés civiles de Bruxelles, sous le numéro 4859.~~

~~A Bruxelles.~~

**A COMPARU :**

L'association des copropriétaires de l'immeuble dénommée «**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - FOREST - BOULEVARD GUILLAUME VAN HAELEN, 201**», dont les statuts ont été transcrits au deuxième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-trois juin mil neuf cent trente et un, volume 1827 numéro 18.

Représentée par son organe monsieur FIERENS Yves, carte d'identité numéro 083006346934, demeurant à 1060 Bruxelles, rue d'Espagne, 50, syndic, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale de ladite association, tenue le quinze septembre mil neuf cent nonante-cinq, et réélu par décision de l'assemblée générale du vingt-neuf mai deux mil deux, dont une copie conforme restera ci-annexée.

Lequel, conformément à l'article 577-8° paragraphe 4-2° de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts adoptée en vertu d'une décision de l'assemblée générale précitée datée du vingt-neuf mai deux mil deux.

**I. Exposé :**

Le syndic nous expose que les parties privatives et communes du bien immeuble situé à :

## **Forest :**

A front du boulevard Guillaume Van Haelen, 201, cadastré section A numéro 111/K pour une contenance de trois ares vingt-cinq centiares, placé sous le régime de la copropriété forcée, appartiennent aux personnes ci-après identifiées :

### **1. Appartement G (rez-de-chaussée gauche) :**

#### Mansarde 1 - Cave 2 :

Monsieur TELLA ALVAREZ Jesus, pensionné, né à Santa Eulalia (Espagne), le premier juin mil neuf cent vingt-neuf, et son épouse madame Lopez Diaz Maria, ménagère, née à Fensagrada (Espagne) le quatorze septembre mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Saint-Gilles, rue Deneft, 62.

Mariés sans avoir fait de contrat de mariage, non modifié à ce jour.

Titre de propriété : acte de vente notaire Michel Cornelis à Anderlecht, le dix-neuf février mil neuf cent nonante et un, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

### **2. Appartement D (rez-de-chaussée droit) :**

#### Mansarde 1 - Cave 2 :

Mademoiselle BAJRAMI Sylvia, étudiante, née à \*\*\*, le quatorze avril mil neuf cent septante-sept, célibataire, domiciliée à 1060 Bruxelles, chaussée de Waterloo, 23.

Titre de propriété : adjudication - notaire Max Bleeckx à Saint-Gilles, le quatorze septembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

### **3. Appartement 1G (premier étage gauche) :**

#### Mansarde 9 - Cave 5 :

Mademoiselle ANEUSE Gaëtane Jocelyne Sara, employée, née à Uccle le vingt-sept juillet mil neuf cent soixante-trois, célibataire, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Titre de propriété : acte de vente notaire Claude Mondelaers à Anderlecht, le cinq août mil neuf cent nonante et un, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

#### **4. Appartement 1D (premier étage droit) :**

Mansarde 4 - Cave 12 :

Madame ROULENT Liliane, secrétaire de direction, née à Hal, le quatorze juillet mil neuf cent trente et un, épouse de monsieur MORREN Paul, kinésithérapeute, domiciliés à Uccle, avenue des Statuaires, 35.

Mariée sous le régime de la séparation des biens avec adjonction d'une société d'acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Roland De Valkeneer, à Bruxelles, le quatorze novembre mil neuf cent cinquante-sept.

Titre de propriété : acte de vente notaire Charles Ooms à Bruxelles, le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau.

#### **5. Appartement 2G (deuxième étage gauche) :**

Mansarde 2 - Cave 7 :

Mademoiselle WASTERLAIN Janine, employée, célibataire, née à Forchies-la-Marche, le treize juin mil neuf cent trente-six, domiciliée à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Titre de propriété : acte de vente notaire Jean Jacobs à Bruxelles le vingt-cinq janvier mil neuf cent quatre-vingt-deux, transcrit à Bruxelles, deuxième bureau, volume 8801 numéro 5.

#### **6. Appartement 2D (deuxième étage droit) :**

Mansarde 5 - Cave 10 :

1. Monsieur LEFEBVRE Jean Gustave Auguste Jules Ghislain, célibataire, né à Sart-Dames-Avelines le vingt-six juillet mil neuf cent trente-deux, domicilié à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201/2.

2. Madame LEFEBVRE Nicole Jeanne Madeleine Flavie Ghislaine, née à Nivelles le dix novembre mil neuf cent trente-trois, domiciliée à Uccle, rue Klipveld, 65, épouse de monsieur

ZONE Jean, né à Etterbeek, le dix-neuf juin mil neuf cent vingt-sept, avec qui elle est mariée sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Nicaise à Gembloux, le vingt juin mil neuf cent soixante-deux.

Titre de propriété : acquisition par les époux Jules LEFEBVRE-Ghislaine DEVROYE par acte du notaire Alfred Levie à Schaerbeek le vingt-sept avril mil neuf cent soixante-quatre, transcrit le onze mai mil neuf cent soixante-quatre, volume 5574 numéro 18.

Monsieur LEFEBVRE Jules est décédé à Anderlecht le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt-trois ; sa succession a été recueillie pour l'usufruit par sa veuve, madame Ghislaine DEVROYE, prénommée, et pour la nue-propriété par ses deux enfants, ci-avant nommés. Madame Ghislaine DEVROYE, est décédée à Ixelles le quatorze septembre deux mil deux, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants monsieur Jean Lefèbvre et madame Nicole Lefèbvre, prénommés. Monsieur Jean Lefèbvre a renoncé à la succession de la défunte par déclaration au Greffe du tribunal de première instance de Bruxelles en date du dix octobre deux mil deux.

### **7. Appartement 3G :**

#### **Mansarde 3 - Cave 8 :**

1) Madame REYNAERT Alice Adolphine, née à Meenen le onze mars mil neuf cent dix-neuf, veuve de monsieur CLAEYS Adolphe demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

2) Monsieur CLAEYS, Christian Maurice Arthur, né à Meenen le vingt-huit novembre mil neuf cent quarante-trois, domicilié à Saint-Gilles, rue Garibaldi 17.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Yves Steenebruggen à Forest le vingt-huit mars mil neuf cent quatre-vingt, transcrit le dix-huit avril suivant, volume 8443 numéro 19, au profit des époux Claeys Adolphe-Reynaert Adolphine, mariés sous le régime légal à défaut de contrat de mariage. Monsieur Adolphe Reynaert est décédé à Uccle le vingt-quatre août mil neuf cent nonante-cinq, intestat, laissant pour seuls héritiers légaux son fils monsieur Christian Claeys prénommé et son épouse survivante.

## **8. Appartement 3D :**

### Mansarde 12 - Cave 9 :

Monsieur Fierens Emile Léon Norbert, chauffeur, né à Dilbeek le douze février mil neuf cent trente-neuf, et son épouse madame FLEURY Germaine Albertine, sans profession, née à Aubange, le vingt-deux août mil neuf cent trente-cinq, demeurant à Bruxelles, rue Marché aux Poulets, 43.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Robert Philips, ayant résidé à Koekelberg le douze janvier mil neuf cent soixante-deux, régime non modifié.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Marchant à Uccle le trente juillet mil neuf cent quatre-vingt-sept, transcrit le quatorze août suivant, volume 9642 numéro 30.

## **9. Appartement 4G :**

### Mansarde 7 :

Monsieur COLSON Wouter Gustaaf Elise, né à Dendermonde, le vingt-deux janvier mil neuf cent cinquante-neuf, domicilié à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201/11.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Jean-Pierre Marchant, à Uccle, le vingt-quatre janvier deux mil deux, transcrit.

## **10. Appartement 4D :**

### Mansarde 10 - Cave 4 :

Madame DUBOIS DE PRISQUE Monique Maria Madeleine, née à Paris (France), le seize août mil neuf cent vingt-sept, épouse de monsieur CARLIER Michel, né à Péruwelz le trente octobre mil neuf cent vingt-cinq, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Mariée sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par le notaire Joseph Van Bever, à Leuze, le trente avril mil neuf cent cinquante et un.

Titre de propriété : acte de vente du notaire Van Halteren à Bruxelles le vingt-deux janvier mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit, suivi d'une déclaration de remploi du trente mars mil neuf cent quatre-vingt-huit.

## **11. Appartement 5G :**

Mansarde 8 - Cave 6 :

Madame DESCHIENS Nadine Madeleine, née à Uccle, le seize septembre mil neuf cent quarante-quatre, domiciliée à Bethesda MD. 20817 (Etats Unis d'Amérique) épouse de monsieur SEREJSKI Ivar Ted, né à Etterbeek, le dix-sept février mil neuf cent quarante.

Titre de propriété : succession de sa mère, madame LIMPENS Mariette Charlotte, veuve de monsieur DESCHIENS Romain, décédée à Forest, le cinq janvier deux mil deux. Elle-même devenue propriétaire pour l'avoir recueillie dans les successions de ses parents monsieur Philippe LIMPENS et madame VAN AERDE Alice Victorine, décédée le premier mars mil neuf cent quatre-vingt-huit, lesquels étaient devenus propriétaires par acte du notaire Pierre Muylle à Saint-Josse-ten-Noode, du vingt-huit décembre mil neuf cent trente et un, transcrit.

## **12. Appartement 5D :**

Mansarde 11 - Cave 11 :

a) Mademoiselle GENERET Germaine Adèle Anne-Marie Ghislaine, déléguée commerciale, née à Ixelles le premier mai mil neuf cent vingt-sept, célibataire, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

b) Mademoiselle GENERET Bernadette Marie-Agnès Ghislaine, vendeuse, née à Ohey, le dix octobre mil neuf cent trente-trois, célibataire, demeurant à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201.

Titre de propriété : acte de donation du notaire Jamar à Chaumont-Gistoux le vingt-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit.

## **II. Statuts :**

Conformément à la décision prérappelée de l'assemblée générale, le texte des statuts, établi le vingt-huit mai mil neuf cent trente et un, et annexé à un acte du notaire Pierre Muylle à Saint-



# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Josse-ten-Noode du vingt-huit mai mil neuf cent trente et un, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles le vingt-trois juin suivant, est remplacé par le texte suivant :

## PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE :

### TITRE I : ACTE DE BASE

#### Principe :

L'acte de base 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, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective.

#### CHAPITRE I : DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

##### COMMUNE DE FOREST :

Un immeuble à appartements multiples sis à front du boulevard Guillaume Van Haelen, y coté sous le numéro 201, où il développe une façade de quatorze mètres soixante-cinq centimètres, contenant en superficie, suivant titre, trois ares quarante-neuf centiares quatre-vingt-quatre décimilliaires, cadastré section A numéro 111/K pour une contenance de trois ares vingt-cinq centiares.

#### CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE.MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

La division de l'immeuble s'effectue sur la base du plan que l'association a fait établir par l'architecte Jean de CARRIERE et qui demeurera ci-annexé après avoir été signé «ne varietur» par la comparante et le notaire soussigné.

Le plan ne sera pas transcrit.

##### Description des parties communes et privatives :

La description se fait en regardant l'immeuble de la rue.

## **1. Sous-sol :**

### **a) Parties communes :**

L'escalier avec sa cage, le dégagement, le local nettoyage, deux locaux buanderie, un local-compteurs.

### **b) Parties privatives :**

Douze caves numérotées de un à douze, sans quotités dans les parties communes autres que celles attribuées à l'appartement dont elles dépendent.

## **2. Rez-de-chaussée :**

### **a) Parties communes :**

Jardinet commun en façade, porte d'entrée sur la rue, dégagement avec hall, cage d'escalier, ascenseur avec sa cage, cour à l'arrière, deux aeras.

### **b) Parties privatives :**

Deux appartements, étant :

### **L'appartement du rez-de-chaussée gauche dénommé «appartement G», comprenant :**

**a) en propriété privée et exclusive :** hall, salon et salle à manger (décrits chambre et salle à manger dans les titres), water-closet, chambre postérieure, salle de bain, cuisine, terrasse.

**b) en copropriété et indivision forcée :** septante-huit/millièmes (78/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

### **L'appartement du rez-de-chaussée droit, dénommé «appartement D», comprenant :**

**a) en propriété privée et exclusive :** hall, salon et salle à manger (décrits chambre et salle à manger dans les titres), water-closet, chambre postérieure, salle de bain, cuisine, terrasse.

**b) en copropriété et indivision forcée :** septante-huit/millièmes (78/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

### **3. Premier, deuxième, troisième et quatrième étage :**

#### **a) Parties communes :**

L'escalier avec sa cage, le palier, l'ascenseur avec sa cage, les deux aeras.

#### **b) Parties privatives :**

### **Deux appartements par étage, dénommés respectivement «G1», «G2», «G3» et «G4» à gauche et «D1», «D2», «D3» et «D4» à droite, comprenant chacun :**

**a) en propriété privée et exclusive :** hall, salon, salle à manger, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine, terrasse.

**b) en copropriété et indivision forcée :** chacun quatre-vingt-cinq/millièmes (85/1.000èmes) des parties communes dont le terrain.

### **4. Cinquième étage :**

#### **a) Parties communes :**

L'escalier avec sa cage, le palier, l'ascenseur avec sa cage, les deux aeras.

#### **b) Parties privatives :**

### **L'appartement dénommé «G5», à gauche, comprenant :**

**a) en propriété privée et exclusive :** hall, salon, salle à manger, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine, petit balcon en façade.

**b) en copropriété et indivision forcée :** quatre-vingt-deux/millièmes (82/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

### **L'appartement dénommé «D5», à droite, comprenant :**

**a) en propriété privée et exclusive :** hall, salon, salle à manger, water-closet, chambre, salle de bain, cuisine, petit balcon en façade.

**b) en copropriété et indivision forcée :** quatre-vingt-deux/millièmes (82/1.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

## **5. Sixième étage (étage mansardé) :**

### **a) Parties communes :**

L'escalier avec sa cage, le palier, l'ascenseur avec sa cage, les deux aeras, le dégagement.

### **b) Parties privatives :**

Douze mansardes numérotées de un à douze, sans quotités dans les parties communes, autres que celles attachées à l'appartement dont elles dépendent.

## **CHAPITRE III : CONDITIONS GENERALES - OBSERVATIONS :**

### **1. Division :**

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble objet du présent acte de base, est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs, comme déterminé ci-avant.

La quote-part de chacun des copropriétaires de locaux privatifs dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes, pour former un total de mille/millièmes.

Les appartements et locaux se voient attribuer les nombres de millièmes préindiqués.

### **2. Quotités et charges :**

Les quotités avaient été attribuées, lors de la construction de l'immeuble, en fonction de la valeur relative des appartements à l'époque, tenant compte notamment du fait qu'il n'existait pas d'ascenseur.

Entre-temps, il a été aménagé dans l'immeuble un ascenseur, ce qui a eu pour effet de valoriser les appartements des étages.

L'assemblée générale a en conséquence décidé de rectifier la répartition de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci, comme indiqué ci-avant sur base du rapport établi par l'architecte Jean de Carrière le dix-neuf octobre deux mil un.

Toutefois, en ce qui concerne les charges relatives à l'ascenseur, celles-ci sont considérées comme charges communes particulières, faisant l'objet d'une répartition à charge des seuls appartements des étages et des mansardes, desservis par ledit ascenseur.

### **3. Suppression de monte-charges :**

Il avait été créé lors de la construction de l'immeuble deux monte-charges, desservant les appartements ainsi que les mansardes 9 et 10, ainsi qu'il en est question dans certains des titres de propriété.

Ces monte-charges ont été supprimés et sont actuellement transformés en placards à usage privatif des appartements et mansardes qu'ils desservaient.

### **Caves et mansardes :**

Chacune des caves et mansardes est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement.

### **Servitudes conventionnelles et par destination de père de famille :**

La division de l'immeuble objet du présent acte est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui le composent qui constitue des servitudes si ces fonds appartiennent à des propriétaires différents.

Ces servitudes 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'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, etc...;

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

-du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, etc...);

-des servitudes de passage ;

-et, de façon générale, de toutes les communautés ou servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes.

### **CHAPITRE IV : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

L'association des copropriétaires a fait établir un règlement ~~général~~ de copropriété régissant l'immeuble. Ce règlement ~~général~~ de copropriété fait partie intégrante du présent acte de base, avec lequel il sera transcrit au bureau des hypothèques compétent.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété qui s'y trouve annexé et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

Ce règlement de copropriété fait l'objet de la deuxième partie du présent acte.

### **DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

### **CHAPITRE I : EXPOSE PREALABLE :**

#### **Article 1 : Définition et portée du règlement de copropriété :**

~~Conformément à l'article~~ Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil, (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit), il est établi ~~comme, ainsi qu'il~~ suit, le ~~règlement de copropriété comprenant~~ statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et 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, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, ~~les règles ainsi que, le cas échéant, les clauses et les~~ sanctions relatives à ~~l'administration au non-paiement~~ de l'immeuble ces charges.

Ces dispositions s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou personnels sur l'immeuble ; elles ne peuvent être modifiées ~~qu'à la majorité des quatre cinquièmes des~~ voix présentes ou représentées que dans le respect des majorités prévues à l'article 14 du règlement d'ordre intérieur ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 § 1 du Code Civil.

Toute modification au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

#### **Article 2 : Statut de l'immeuble :**

L'acte de base qui précède et le règlement de copropriété forment ensemble ~~le statut~~ les statuts de l'immeuble, lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification. Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

### **Article 3 : Règlement d'ordre intérieur :**

Il a été arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne doivent pas avoir lieu par acte notarié ; elles doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires sans préjudice à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

Ce règlement d'ordre intérieur est établi par acte sous seing privé. Il contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°, c) du Code Civil ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renou éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;



# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

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 modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

## **CHAPITRE II : REGLEMENT STATUT REEL DE COPROPRIETE L'IMMEUBLE :**

### **Section I : Copropriété indivise et propriété privative :**

#### **Article 4 : Division de l'immeuble en parties communes et privatives :**

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

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, cave.

#### **Article 5 : Répartition des parties communes :**

Les parties communes de l'immeuble sont divisées en mille/millièmes attribués aux parties privatives.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'immeuble est constitué, est établie à l'acte de base qui précède.

#### **Article 6 : Parties privatives :**

La description des parties privatives figure à l'acte de base qui précède.

## **Article 7 : Mode de calcul de la quote-part de copropriété :**

Les quotes-parts de copropriété, fixées dans l'acte de base, ont été calculées en fonction de la valeur respective des parties privatives, sur base du rapport établi par l'architecte Jean de Carrière à 1050 Bruxelles, avenue du Haut-Pont, 22, le dix-neuf octobre deux mil un.

## **Article 8 : Détermination des parties communes - Situation juridique des parties communes :**

### 1- 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'ossature (piliers, poutres, hourdis, etc...), les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres, les balustrades, les appuis des balcons et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et se trouvant à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Dans tout l'immeuble, le hall commun, l'escalier avec sa cage, les paliers des étages, les aéras, les gaines et les cheminées.

La toiture avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales.

~~Et, en général, toutes~~ En conformité de l'article 577-3, § 3 du Code Civil, sont présumées communes, les parties de l'immeuble qui ne sont pas du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage exclusif de l'un tous les copropriétaires ou de l'autre certains d'entre eux.

### 2- Situation juridique des locaux privatifs ou qui sont communs, d'après la loi et l'usage-parties communes :

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

~~Les~~ Le partage ne pourra jamais être demandé.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et le rez commercial auxquels elles sont rattachées 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 y est inséparablement rattachée.

### **Article 8 bis : Balcons et terrasses :**

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, etc...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

### **Article 9 : Détermination des parties privatives :**

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives du lot (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet, ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres avec leurs châssis, vitres et volets

éventuels, les portes palières, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires - ou de chauffage particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bain, chaudières au gaz, etc...), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du lot et qui sert à son usage exclusif ; en outre, tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz, et de l'électricité, du téléphone, etc...).

Les murs non porteurs séparant des lots privatifs, sont mitoyens entre ces lots.

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de son appartement, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

S'il est installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre. Il en sera de même en cas d'existence d'un réseau ou de télédistribution.

Les frais d'achat, de placement et d'entretien de ces antennes et câbles seront à charge de la copropriété, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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.

[Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.](#)

### **Article 10 : Modifications aux parties communes :**

Les travaux de modifications aux parties communes de l'immeuble, [à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, peuvent être](#)

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code Civil, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de ~~décidés que par l'assemblée générale~~ des copropriétaires statuant à la majorité des ~~trois/quarts~~ deux-tiers des voix ~~des propriétaires présents ou représentés~~; et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale dont les honoraires seront à charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

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 affectant les parties communes.

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

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

### **Article 11 : Modifications au style et à l'harmonie des immeubles :**

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 des ~~trois/quarts~~ deux-tiers des voix des propriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment concernant l'entretien et le remplacement des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de l'extérieur (cela même en ce qui concerne la peinture), ainsi que l'établissement d'antennes paraboliques, de volets et persiennes et autres dispositifs de protection dont le modèle devra être agréé par l'assemblée générale.

### **Article 12 : Destination des parties privatives :**

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 ou de bureau et même en ce qui concerne les appartements du rez-de-chaussée être affectés uniquement à

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

l'exercice d'une profession libérale, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

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

### Section II : Association des copropriétaires : Répartition des charges et recettes communes :

#### Article 13 : Dénomination – Siège :

~~Il existe une association dénommée : « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES FOREST – BOULEVARD GUILLAUME VAN HAELEN, 201 », ayant son siège dans l'immeuble.~~

#### Article 14 : Personnalité juridique – Composition :

~~L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.~~

~~Tous les copropriétaires sont membres de l'association.~~

~~Ils disposent d'une voix par appartement.~~

#### Article 15 : Dissolution – Liquidation :

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

~~L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.~~

~~Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.~~

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

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte.~~

~~L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.~~

~~Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription. L'acte de clôture de liquidation contient :~~

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

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

### ~~Article 16 : Patrimoine de l'association des copropriétaires :~~

~~L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, à savoir de tous meubles qui sont nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien etc..., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires.~~

### ~~Article 17: Principe :~~

~~En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.~~

### ~~Objet social:~~

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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

## Article 18 : Solidarité divis des copropriétaires :

~~L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 § 3 et 4 du Code Civil.~~

## Article 19 : Actions en justice :

~~L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.~~

~~Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.~~

## Article 20 : Organes de l'association des copropriétaires :

### ~~I. Assemblée générale des copropriétaires :~~

#### Article 21 : Pouvoirs :

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

#### Article 22 : Constitution de l'assemblée générale :

~~L'assemblée générale de l'immeuble n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.~~

~~L'assemblée oblige par ses délibérations copropriétaires respectifs sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.~~



# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## Article 23 : Assemblée générale ordinaire et extraordinaire :

~~L'assemblée générale statutaire de l'immeuble se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou celui qui convoque.~~

~~En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic ou d'un propriétaire, aussi souvent qu'il est nécessaire.~~

## Article 24 : Convocations aux assemblées :

~~Les convocations sont envoyées quinze jours au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera de cinq jours lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.~~

~~Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours au moins et dix jours au plus, avant la date de l'assemblée.~~

## Article 25 : Ordre du jour des assemblées :

~~L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés «Divers» à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.~~

~~Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.~~

~~Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.~~

## Article 27 : Composition de l'assemblée – Représentation :

~~L'assemblée de l'immeuble se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotités possédées par chacun d'eux.~~

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~En cas de démembrement du droit de propriété ou d'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.~~

~~Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 § 7 de la loi.~~

~~Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est porteur d'un mandat.~~

~~Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine ; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.~~

~~Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.~~

~~Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.~~

~~Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice du régime matrimonial des époux.~~

~~Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.~~

~~Faute d'avoir fait connaître au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.~~

### Article 28 : Président et assesseurs des assemblées :

~~L'assemblée générale de l'immeuble désigne pour le temps (qu'elle détermine son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.~~

~~A défaut de désignation l'assemblée sera présidée par le propriétaire du plus grand nombre de quotités. En cas d'égalité de droits, la fonction sera dévolue au plus âgé.~~

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## Article 28bis : Bureau :

~~Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers, du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de quotités ; en cas d'égalité de droits, les fonctions seront dévolues aux plus âgés d'entr'eux.~~

~~Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.~~

## Article 29 : Liste de présence :

~~Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.~~

## Article 30 : Droit de vote :

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

~~Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.~~

## Article 31 : Quorum de présence :

~~L'assemblée ne délibère valablement que si 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. Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes parts de copropriété dont ils sont titulaires, sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.~~

## Article 32 : Majorités :

~~Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.~~

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.~~

~~Lorsqu'une majorité absolue (moitié plus un) ou une majorité qualifiée (trois/quarts ou quatre/cinquièmes des voix) est requise, le calcul s'effectue sur l'ensemble des voix des copropriétaires présents ou représentés ; par conséquent les votes blancs ou les abstentions sont comptés avec les votes négatifs.~~

~~Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de tous les copropriétaires de l'immeuble (le quorum de présence pour une telle assemblée est donc nécessairement de l'ensemble des copropriétaires).~~

~~Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :~~

~~1° à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :~~

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

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

~~e) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion ;~~

~~2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :~~

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

~~b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;~~

~~e) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle.~~

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~d) sur toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs.~~

~~e) sur tous actes de disposition de biens immobiliers communs.~~

~~3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :~~

~~—sur toute modification de la répartition des quotes parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.~~

~~—sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.~~

~~Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses.~~

## Article 33 : Procès verbaux :

~~Les décisions de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial.~~

~~Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.~~

## H. Syndic :

### Article 34 : Nomination :

~~L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.~~

~~Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder cinq ans. Ce mandat est renouvelable et révocable en tout temps par l'assemblée générale.~~

~~Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments éventuels du secrétaire seront fixés par l'assemblée.~~

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## Article 35 : Attributions du syndic :

~~Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.~~

~~Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.~~

~~Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement un propriétaire en défaut.~~

~~Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des parties communes vis à vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et électricité, les fournisseurs divers, administrations, etc...~~

~~En justice, il représente les copropriétaires dans leur ensemble vis à vis des tiers tant en demandant qu'en défendant.~~

## Article 36 : Comptabilité :

~~Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il échet.~~

~~L'assemblée générale annuelle fixe le montant de la provision à verser au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à un an ainsi, le cas échéant, qu'aux dépenses extraordinaires.~~

## Article 37 : Recouvrement des créances :

### 1. Recouvrement :

~~Les provisions, ainsi que la quote part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.~~

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les trente jours suivant l'envoi du compte ou de la demande de provision.~~

~~Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.~~

~~En cas de non paiement dans les quinze jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant aux copropriétaires débiteurs un dernier délai de quinze jours pour effectuer son paiement.~~

~~Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs.~~

~~Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le conseil de **gérance**.~~

### ~~2. Intérêts de retard :~~

~~Toute somme non payée dans les trente jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de douze pour cent l'an (12%), jusqu'au paiement.~~

### ~~3. 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 quinze pour cent (15%) du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de **trois mille francs (3.000,-) sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.**~~

~~Les dommages et intérêts seront exigibles à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.~~

~~4. Le syndic est autorisé pour les recouvrements des charges communes et des dommages et intérêts visés ci-dessus à :~~

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~a) A assigner les copropriétaires défaillants en paiement des sommes dues avec accord préalable du conseil de **gérance**. A cet effet, chaque copropriétaire donne au syndic mandat perpétuel et irrévocable.~~

~~b) Toucher lui-même à due concurrence les loyers revenant au propriétaire défaillant. Cession et délégation des loyers contractuels 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.~~

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

### Section III : Répartition des charges et recettes communes :

#### A. Entretien et réparations :

##### Article **3813** : Contribution :

Les copropriétaires contribueront chacun pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, sous réserve de ce qui serait dit aux présentes ou à l'acte de base qui précède, concernant les éléments qui desserviraient exclusivement certaines parties de l'immeuble.

##### Article **3914** : Frais de l'ascenseur :

Les frais de consommation, d'entretien, de réparation et de renouvellement de l'ascenseur seront supportés :

- à concurrence de quatre-vingt-huit/millièmes par chacun des appartements du premier au cinquième étage, soit ensemble : huit cent quatre-vingts/millièmes : **880/1.000èmes**

- à concurrence de dix/millièmes par chacune des mansardes, soit ensemble : cent vingt/millièmes : **120/1.000èmes**

Total : mille/millièmes : **1.000/1.000èmes**



## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Un appartement pourvu d'une mansarde interviendra en conséquence, tant dans les votes que dans les charges relatifs à l'ascenseur, à concurrence de nonante-huit/millièmes.

### **Article 4015 : Catégories :**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

### **Article 4116 : Réparations urgentes :**

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Il est habilité à introduire toute demande (en justice) 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.

### **Article 4217 : Travaux et réparations nécessaires, mais non urgents :**

~~Ces travaux doivent~~Les améliorations, modifications de style, de l'aspect et de l'harmonie de l'immeuble ne peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des voix et ils seront soumis à une assemblée générale qui suit.

~~Ils ne pourront être décidés~~décidées que par ~~une~~l'assemblée générale délibérant à la majorité des ~~trois/quarts~~deux-tiers des voix ~~et seront alors obligatoires pour tous.~~

### **Article 4318 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :**

Ces travaux ~~doivent~~pourront être demandés par ~~des propriétaires possédant ensemble un ou plusieurs copropriétaires,~~ ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au moins un quart syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Ces travaux peuvent être décidés par l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix ; ils.

### Article 18 bis : Absence de décision de l'assemblée générale :

Lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne pourront être décidés que par peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des propriétaires possédant au moins quatre cinquièmes travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut de même se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des voix ; toutefois, ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble les trois/quarts des voix travaux qui lui sont utiles, même s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

### Article 44-19 : 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 les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement, 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.

### B. Impôts - Responsabilité civile - Charges :

#### Article 4520 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à chacun des immeubles ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

### **Article 4621 : 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 fixée conventionnellement à une part égale par appartement 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 copropriétaires.

### **Article 4722 : Augmentation des charges :**

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

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

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

### **C. Recettes :**

#### **Article 4823 : Recettes :**

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

### **D. Modification de la répartition des charges :**

#### **Article 4924 : Modification :**

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier 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.

## E. Cession d'un lot :

### Article 25 : Cession d'un lot :

§ 1er. 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, au sens du § 5, 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 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. 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 1<sup>er</sup> :

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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.

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.

§ 3. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou le 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

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, §1er, alinéa 2 du Code Civil.

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

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

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.

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3 du Code Civil. 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.

### **Section VIII : Assurances :**

#### **Article 50-26 : Assurances :**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction ;
- b) le recours des voisins ;
- c) le chômage immobilier ;
- d) les frais de déblai et de démolition ;
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Il sera souscrit également une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc...) ou de l'un d'eux.
- des fuites ou infiltrations d'eaux de pluie ou autres (dégâts des eaux).

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour des montants à déterminer par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. L'assemblée appelée à délibérer de ce sujet, spécifiera et imposera éventuellement aux copropriétaires et aux occupants des lots privatifs une clause d'abandon de recours contre eux.

#### **Article 51-27 : Exemple :**

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

### **Article 5228 : Surprime :**

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

### **Article 5329 : Assurances particulières :**

a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire 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 contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

### **Article 5430 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins :**

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexe, son mobilier ou ses risques locatifs et le recours des voisins.

### **Article 55-31 : De l'utilisation des indemnités :**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

~~A.a) Si le sinistre n'a pas provoqué la destruction totale ou partielle du bâtiment, mais nécessite seulement des travaux de réparation, le est partiel :~~

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.



## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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 qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value, de son bien à concurrence de cette plus-value.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal majoré de cinq points courront de plein droit et sans mise en demeure, ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes fixées conventionnellement à un/douzième par appartement.

~~B-b) Si le sinistre a provoqué la destruction totale ou partielle du bâtiment, l'indemnité sera affectée à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état de la partie endommagée, pour autant que l'assemblée est total :~~

~~L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble concerné en ait décidé ainsi, statuant à la majorité des quatre/inquièmes-cinquième des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix par de tous les copropriétaires en cas, pourra décider la démolition ou la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3, article 577-7 du Code Civil.~~

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 copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément,

les intérêts au taux légal majoré de cinq points courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de

s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront 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, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

### **Article 56-32 : Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision :**

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

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

### Section IV : Action en justice :

#### Article 33 : Action en justice :

##### a) Par l'association des copropriétaires :

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

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.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

b) Par un copropriétaire :

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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 affectant les parties communes.

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 3 et 4 de l'article 577-9 du Code Civil (demande au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale et demande de se faire autoriser par le juge à accomplir des travaux affectant les parties communes), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est déchargé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

Lorsqu'une minorité des 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.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement 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 demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant :

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

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## RESIDENCE COP FOREST SISE A 1190 FOREST, A FRONT DU BOULEVARD

### GUILLAUME VAN HAELEN, 201

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

##### **Principe :**

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9 du Code Civil, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs. Il peut être dérogé à la présente section si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

##### **Article 571 : Portée - Modifications :**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être complété ou modifié par l'assemblée générale à la majorité des ~~trois/quarts~~deux-tiers des voix présentes ou représentées.

~~Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.~~

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

Il est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur ~~sera opposable selon~~ fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les modalités énoncées à l'article 577-10 § 4 dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

### Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la conservation des hypothèques ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code Civil.

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 générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du



# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

## **Section I : Service et administration de l'immeuble :**

### **Sous-section I : Association des copropriétaires :**

#### **Article 3 : Association des copropriétaires :**

##### 1- Dénomination - Siège :

Cette association sera dénommée : «ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES FOREST - BOULEVARD GUILLAUME VAN HAELEN, 201 ». Elle a son siège dans l'immeuble à Forest, boulevard Guillaume Van Haelen, 201, 1190.

##### 2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

### 3- Dissolution - Liquidation :

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.

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'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposée autrement dans les statuts ou dans une 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.

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.

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

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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.

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 paragraphe précédent.

4- Patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

2° Ces fonds doivent être 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.

3° Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

4° Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

### 5- Objet social :

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

### 6- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5 du Code Civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6 du Code Civil, soit dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

### 7- Actions en justice :

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## Sous-section II : Organes de l'association des copropriétaires :

### L'Assemblée générale des copropriétaires :

#### Article 4 : Pouvoirs :

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

#### Article 5 : Constitution de l'assemblée générale :

L'assemblée générale de l'immeuble n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations copropriétaires respectifs sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

#### Article 6 : Assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :

##### 1- Assemblée générale statutaire :

Le syndic tient une assemblée générale chaque année, durant \*\*\*, à l'endroit indiqué dans les convocations.

##### 2- Assemblées générales extraordinaires :

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à l'initiative du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par lettre recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, de nommer un syndic.

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 7 : Convocations aux assemblées générales :

#### a) Principes :

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

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

#### b) Délais :

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, 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.

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

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

#### c) Adresse de convocations :

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 personnel ou réel de son lot.

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## d) Syndic et syndic provisoire :

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

## e) Consultation :

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

## Article 8 : Ordre du jour des assemblées :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés «Divers» à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

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

## Article 9 : Composition de l'assemblée - Représentation :

### a- Composition de l'assemblée :

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandée, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

### b- Procuration :

Tout propriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

Est réputée, donc, non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

La procuration 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. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Aucune personne mandatée par l'association des copropriétaires ou employée par elle ne pourra participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.



# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## Article 10 : Président et assesseurs des assemblées :

L'assemblée générale de l'immeuble désigne pour le temps qu'elle détermine son président et deux assesseurs ; ils peuvent être réélus. Le président doit être un copropriétaire.

## Article 11 : Liste de présence :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par les membres du conseil de copropriété et, à défaut, par le président de l'assemblée générale et les copropriétaires qui en font la demande.

## Article 12 : Droit de vote :

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

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

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.

## Article 13 : Quorum de présence :

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.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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

### **Article 14 : Majorités :**

#### a) Majorité :

Les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

#### b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

#### **1° à la majorité des deux tiers des voix :**

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1er/1 du Code Civil ;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° du Code Civil.

c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code Civil (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

### **2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :**

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

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

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

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code Civil (cet article dispose que : Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments.

Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété). Les articles 577-3 et suivants du Code Civil sont applicables à ces associations partielles.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots.

h) De la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au §3 du présent article.

**3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 du Code Civil.**

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

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 procès-verbal.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

## Article 15 : Procès-verbaux - Consultation :

### 1- Procès-verbaux :

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

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.

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 éventuellement désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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 visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3 du Code Civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1er, alinéa 2 du Code Civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

## 2- Consultation :

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires, en présence de celui qui en a la garde. Il en est de même des autres archives de gestion de l'immeuble.

## **II. Syndic :**

### **Article 16 : Désignation du syndic :**

#### 1- Nomination :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments éventuels du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

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.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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.

### 2- Publicité :

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code Judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

### 3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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.

Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

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.

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

## 4- Démission :

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

## 5- Rémunération :

Le mandat du syndic est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Cette rémunération sera liée à l'index des prix de détail du Royaume.

Celle-ci constitue une charge commune générale.

## Article 17 : Attributions du syndic :

### 1) De la part des statuts :

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic est seul responsable de sa gestion. Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement un propriétaire en défaut.

Les copropriétaires délèguent leurs pouvoirs au syndic, qui les représente et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il engage l'assemblée pour toutes les questions courantes relevant des



## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

parties communes vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz, et électricité, les fournisseurs divers, administrations, etc...

2) De la part de la loi :

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

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

3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 du Code Civil ;

4. 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, sous 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 ;

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

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

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

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

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;

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

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

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

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

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre 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, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. 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

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code Civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

### **Article 18 : Compte de gestion :**

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge, s'il échet.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

### **Article 19 : Recouvrement de créances :**

#### **1. Recouvrement :**

Les provisions, ainsi que la quote-part de chaque copropriétaire dans les frais de l'année écoulée résultant des comptes annuels, sont recouvertes à la diligence du syndic.

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

Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.

En cas de non-paiement dans les quinze jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant aux copropriétaires débiteurs un dernier délai de quinze jours pour effectuer son paiement.

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs.

Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le conseil de [copropriété](#).

### 2. Intérêts de retard :

Toute somme non payée dans les trente jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de douze pour cent l'an (12%), jusqu'au paiement.

### 3. 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 quinze pour cent (15%) du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de [75 € \(trois mille francs \(3.000,-\)\) sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.](#)

Les dommages et intérêts seront exigibles à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

### 4. Le syndic est autorisé pour les recouvrements des charges communes et des dommages et intérêts visés ci-dessus à :

a) A assigner les copropriétaires défaillants en paiement des sommes dues avec accord préalable du conseil de [copropriété](#). A cet effet, chaque copropriétaire donne au syndic mandat perpétuel et irrévocable.

b) Toucher lui-même à due concurrence les loyers revenant au propriétaire défaillant. Cession et délégation des loyers contractuels 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

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

paiement et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

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

## III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

### Article 20 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

#### 1) Conseil de copropriété :

-Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code Civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. Néanmoins, il peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

# LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

## - Missions :

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée générale.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété 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 de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **2) Commissaire aux comptes :**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

## **Section II : Entretien :**

### **Article 5821 : Travaux d'entretien :**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs), devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par chaque assemblée générale et sous la surveillance du syndic de l'immeuble.

Les frais de ces travaux seront à charge des propriétaires d'appartements, chacun pour une part égale.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver aux immeubles leur tenue de bon soin et entretien.

### **Article 5922 : Entretien cheminées :**

Le syndic devra faire ramoner les cheminées, s'il en est fait usage, aux frais des propriétaires des appartements, toutes les fois qu'il sera nécessaire, par un ramoneur-juré.

### **Article 6023 : Chauffage individuel :**

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

### **Section HIII : Aspect :**

#### **Article 6124 : Esthétique :**

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades, terrasses et balcons, ni enseigne, ni réclame, linges, antennes et autres objets quelconques.

### **Section HHIV : Ordre intérieur :**

#### **Article 6225 : Bois :**

Les propriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

#### **Article 6326 : Dépôts dans les parties communes :**

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

#### **Article 6427 : Travaux de ménage :**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

### **Article 6528 : Installation du gaz :**

Il est strictement défendu d'utiliser dans les immeubles des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous la pression du gaz ; ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

### **Article 6629 : Animaux :**

Les occupants des immeubles sont autorisés à titre de simple tolérance, de posséder dans les immeubles des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale de l'immeuble statuant à la ~~simple~~ majorité absolue des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale, à titre de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par la voie judiciaire.

### **Section ~~IV~~V : Moralité - Tranquillité :**

#### **Article 6730 : Occupation en général :**

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait ou par le fait de celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévision et chaînes de reproduction musicale est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de



ces appareils n'incommodent les occupants des immeubles, et ce sous peine des sanctions similaires à celles stipulées à l'article [7333 du règlement de copropriété](#).

S'il est fait usage dans les immeubles d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

### **Article 6831 : Baux :**

#### **a) Transmission des obligations :**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

#### **b) Location :**

1- Les appartements et biens privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

2- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3- Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux relatifs à leur propriété.

4- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code Civil.

5- En cas d'observation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

### **Article 6932 : Publicité :**

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

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, une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

A la porte d'entrée de l'immeuble, à l'endroit prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

### **Article 7033 : Dépôts insalubres :**

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres et incommodes.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

## **Section ~~V~~VI : Nettoyage des parties communes :**

### **Article ~~71~~34 : Désignation et congé femme d'ouvrage ou société de nettoyage :**

Le syndic engage, congédie, fixe le nombre d'heures de travail et le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage, laquelle sera chargée du nettoyage des parties communes. Elle n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Le salaire de la femme d'ouvrage ou de la société de nettoyage et tous les frais de nettoyage des parties communes sont répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans l'immeuble.

## **Section ~~V~~VII : Charges communes :**

### **Article ~~72~~35 : Déterminations :**

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires d'appartement, proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes, sauf ce qui serait dit à l'acte de base et dans le présent règlement.

Tels sont les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de leur immeuble, le salaire du syndic, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, etc.

Les frais d'éclairage des parties communes.

## **Section ~~V~~VIII : Dispositions générales :**

### **Article ~~73~~36 : Litiges :**

En cas de désaccord au sujet de l'interprétation à donner à des dispositions du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera recouru au juge compétent.

## **Article 7437 : Conservation et diffusion des documents :**

Il sera imprimé ou photocopie des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit et ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit réputé élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

## **CHAPITRE V:**

### **Dispense d'inscription d'office :**

~~Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes.~~

### **Certificat d'état civil :**

~~Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des copropriétaires sur le vu des pièces officielles requises par la loi.~~

### **Déclaration pro fisco :**

~~Pour la perception des droits d'enregistrement, il est fait observer que la nouvelle répartition des quotités dans les parties communes entre dans le cadre d'une possible action en~~

## LA MISE EN CONFORMITE DES STATUTS DE L'ACP COP FOREST

~~rectification, prévue par l'article 577-9 § 6 de la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, et qu'en conséquence le présent acte est enregistrable au droit fixe.~~

### ~~DONT ACTE.~~

~~Fait et passé.~~

~~Date et lieu que dessus.~~

~~Lecture faite, le comparant a signé avec nous, notaire.~~

~~Suivent les signatures.~~

~~Enregistré vingt rôles, deux renvoi (s) au 2ème bureau de l'enregistrement d'Ixelles, le treize mars 2003, vol. 22, fol. 12, case 7. Reçu vingt cinq euros (25 EUR). L'inspecteur principal (signé) M.C. PATEN.~~

~~Annexe.~~

### **Article 38 : Renvoi au Code Civil :**

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.