

Association des copropriétaires
de la résidence
BEAU SITE
Avenue Louise, 160A
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 0850 087 412

Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 25/09/2023
PROCES-VERBAL**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

4	copropriétaires présents sur 25, totalisant	306 /	1 000 quotités	(soit 31%)
4	copropriétaire(s) représenté(s) sur 25, totalisant	157 /	1 000 quotités	(soit 16%)
8	copropriétaires présents et représentés sur 25, totalisant	463 /	1 000 quotités	(soit 46%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour.

Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.

Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
4. Jugement Contentieux Kalamba
5. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
6. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
7. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
8. Projet de mise en conformité des statuts
9. Schéma de répartitions des frais de chauffage et eau
10. Projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur

Ce(s) document(s), complété(s) de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

ACCEPTE

L'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Bonte pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

L'assemblée générale accepte la désignation du syndic pour assurer le secrétariat de la présente séance, qui consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes.
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

La séance est ouverte à 17 :45 heures sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, la SA Citya Bruxelles, représentée par Tiffany Zikos, gestionnaire, et Marc Milcamps, administrateur délégué, qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2.	Approbation des comptes	50%	463	0	0	100.00%	accepté
5.1.	Décharge conseil de copropriété	50%	463	0	0	100.00%	accepté
5.2.	Décharge commissaire aux comptes	50%	463	0	0	100.00%	accepté
5.3.	Décharge au syndic	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.1.1.	Mdt CC : Raymond Van Ermen	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.1.2.	Mdt CC : Françoise Bruneau	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.1.3.	Mdt CC : Nicolas Jarry	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.1.4.	Mdt CC : Pascal Juery	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.1.5.	Mdt CC : Mahomed Azouagh.....	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.2.1.	Mdt CAC : Frédéric Bonte	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.3.	Mdt CC choix CAC professionnel	67%	Sans objet				
6.4.	Mdt CC choix des experts	67%	463	0	0	100.00%	accepté
6.5.	Mandat du syndic Citya	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.5.1.	Approbation actualisation tarif compl.	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.5.2.	Mdt syndic/CC gestion contrats	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.5.3.	Mandat syndic marché de l'énergie	50%	463	0	0	100.00%	accepté
6.5.4.	Enveloppe budgétaire : 5.000 €	67%	463	0	0	100.00%	accepté
7.1.1.	Approbation conformité des statuts	50%	463	0	0	100.00%	accepté
7.1.2.	Approb. schéma répartition chauffage-eau	80%	463	0	0	100.00%	accepté
7.1.3.	Composition CC - Nombre :	50%	463	0	0	100.00%	accepté
7.1.4.	Composition CC - Choix président	50%	463	0	0	100.00%	accepté
7.1.5.	Approbation conformité ROI	50%	463	0	0	100.00%	accepté
8.2.2.	Dotation au fds réserve : 30.000 €	50%	463	0	0	100.00%	accepté
8.2.3.	Financ. décisions AG par fds de réserve	50%	463	0	0	100.00%	accepté
8.3.	Approbation budget charges ordinaires	50%	463	0	0	100.00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **31/05/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **43,91 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **257 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **114,88 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **227 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **3.372.20 €** et **59.526.46 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **62.898.66 €**.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Taleb	2 887.67	Citation lancée - comparution 01/06/23
Kalamba	11 191.79	Jugement 12/01/23 en cours d'exécution
TOTAL	14 079.46	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	71 000.00	67 435.77	-3 564.23
Frais "propriétaires" svt l'usage	33 000.00	32 602.05	-397.95
TOTAL	104 000.00	100 037.82	-3 962.18

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement de la porte d'entrée à rue	8 321.00
2-000-01	Remboursement assurance vitrage ancienne porte entrée	-1 264.00
2-000-08	Récupération frais de justice dossier Kalamba (2021)	-3 300.00
2-000-08	Frais huissier dossier Kalamba (2023)	1 162.26
2-000-08	Honoraires avocat dossier Kalamba (2021)	1 302.71
2-200-00	Placement 3 alimentations secours ascenseurs	680.31
2-200-00	Remplacement afficheur cabine ascenseur	1 311.22
2-600-00	Neutralisation citerne mazout	3 018.24
TOTAL		11 231.74

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Remboursement emprunts	26 240.16
3-200-00	Travaux ascenseurs	19 779.60
TOTAL		46 019.76

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	3 432.01
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	45 000.00
Loyers cogénération	8 857.82
Intérêts de retard copropriétaires	891.87
Recettes exceptionnelles	3 300.20
Total des apports	58 049.89
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	46 019.76
Total des prélèvements sur l'exercice	46 019.76
Solde à la clôture de l'exercice	15 462.14

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31-03-2023 (période du 01-04-2022 au 31-03-2023)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTE**

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTE**

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Raymond Van Ermen - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. Françoise Bruneau - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. Nicolas Jarry - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. Pascal Juery - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.5. Mahomed Azouah - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Frédéric Bonte - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3 **SANS OBJET**

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **30.000 €**.

6.5. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Citya Bruxelles pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue **ACCEPTE**

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« 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. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 30/01/2017 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

6.5.2. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

6.5.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTE**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.5.4. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

7.1.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue **ACCEPTE**

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

7.1.2. Approbation du schéma de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau - Majorité de 4/5ème **ACCEPTE**

Le mode de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau tel qu'il ressort des documents établis par le syndic, est celui qui est appliqué depuis de nombreuses années.

Il s'agit de la mise en œuvre des règles définies dans l'acte de base, qui ne sont toutefois pas suffisamment explicites en ce qui concerne la méthode de calculs appliquée pour l'établissement du décompte de chauffage et/ou d'eau.

Aussi, l'objectif poursuivi par le syndic en soumettant ce schéma de répartitions à l'approbation de l'assemblée générale est de pouvoir l'intégrer à la mise en conformité des statuts afin le rendre opposable à tout copropriétaire et éviter ainsi toute contestation ultérieure.

7.1.3. Composition du conseil de copropriété – Détermination du nombre de membre – Majorité absolue **ACCEPTE**

Les statuts de la copropriété limitent actuellement la composition du conseil de copropriété à 3 membres (un président et deux assesseurs).

Dans le cadre de l'approbation du nouveau règlement d'ordre intérieur, il est peut-être opportun de ne pas limiter ce nombre ; chaque candidat devant obtenir la majorité absolue pour être élu.

7.1.4. Composition du conseil de copropriété – Choix du Président par ses pairs lors de la première réunion du conseil qui se tiendra après l'assemblée générale ayant nommé les membres - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.5. Approbation du projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur suivant l'AR du 18 juin 2018 – Majorité absolue

ACCEPTE

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

L'assemblée générale demande d'apporter les modifications suivantes au texte :

1. Page 18/23 – Point B.4.4. : faire référence à la réglementation régionale en vigueur
2. Page 19/23 – Point B.5.2 : modifier le texte pour autoriser la colocation / intégrer la décision de l'AG d'interdire le Airbnb
3. Page 20/23 – Point B.8.2. : autoriser le concierge à travailler dans les parties privatives de l'immeuble en dehors de son horaire de travail et supprimer toute restriction pour son conjoint éventuel.

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Emprunt chaufferie :

Il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 135.000 €, remboursable en 84 mensualités au taux de 2.39 %, pour le financement des travaux chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/05/2025**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 20.962.80 €, est prélevé sur le fonds de réserve.

Emprunt complément chaufferie et façade :

Il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 30.000 €, remboursable en 72 mensualités au taux de 1.79 %, pour le financement des travaux façade et solde travaux chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 5.277.36 €, est prélevé sur le fonds de réserve.

8.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

8.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
100 037.82 €	5%	5 001.89 €	5 000 €

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		15 462.14
Apports	Dotation obligatoire	5 000.00
	Dotation complémentaire	25 000.00
	Loyer cogénérateur	13 000.00
	Total des apports	43 000.00
Prélèvements	Capital et intérêts remboursement emprunt	20 962.80
	Capital et intérêts remboursement emprunt	5 277.36
	Remplacement de la parlophonie	6 550.00
	Mise en conformité statuts et ROI	2 960.00
	Remplacement des vannes avant compteurs	860.00
	Pose de clapets anti-retour	850.00
	Total des prélèvements	37 460.16
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		21 001.98

8.2.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

ACCEPTE

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 30.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

8.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

8.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue **ACCEPTE**

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

8.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, augmenté des décisions prises par l'assemblée générale, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	71 000	75 000	12	6 250	5.63%
Frais "propriétaires" svt l'usage	33 000	33 500	12	2 791.67	1.52%
Total des dépenses "ordinaires"	104 000	108 500		9 041.67	4.33%
Décisions AG : voir tableau ci-avant	45 000	30 000	12	2 500.00	-33.33%
TOTAL	149 000	138 500		11 541.67	-7.05%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue (1^{er} du mois).

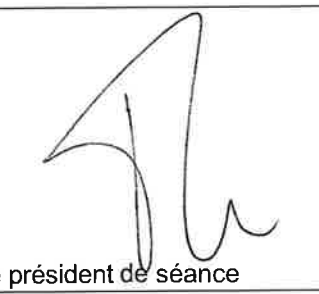
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 :00 heures.

Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Repris sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal ou reproduit ci-dessous
Néant.

Etabli le 25/09/2023





Le syndic Le secrétaire de séance Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2^{ème} quinzaine du mois de juin 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Association des copropriétaires
de la résidence
BEAU SITE
Avenue Louise, 160A
1050 - BRUXELLES
N° BCE : **0850 087 412**

Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 19/06/2023
ORDRE DU JOUR

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
4. Jugement Contentieux Kalamba
5. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
6. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
7. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
8. Projet de mise en conformité des statuts
9. Schéma de répartitions des frais de chauffage et eau
10. Projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes.
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé**3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****1****3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières****2 et 3**

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **31/05/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **43,91 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **257 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **114,88 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **227 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **3.372.20 €** et **59.526.46 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **62.898.66 €**.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances**4**

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Taleb	2 887.67	Citation lancée - comparution 01/06/23
Kalamba	11 191.79	Jugement 12/01/23 en cours d'exécution
TOTAL	14 079.46	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**5**

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	71 000.00	67 435.77	-3 564.23
Frais "propriétaires" svt l'usage	33 000.00	32 602.05	-397.95
TOTAL	104 000.00	100 037.82	-3 962.18

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement de la porte d'entrée à rue	8 321.00
2-000-01	Remboursement assurance vitrage ancienne porte entrée	-1 264.00
2-000-08	Récupération frais de justice dossier Kalamba (2021)	-3 300.00
2-000-08	Frais huissier dossier Kalamba (2023)	1 162.26
2-000-08	Honoraires avocat dossier Kalamba (2021)	1 302.71
2-200-00	Placement 3 alimentations secours ascenseurs	680.31
2-200-00	Remplacement afficheur cabine ascenseur	1 311.22
2-600-00	Neutralisation citerne mazout	3 018.24
TOTAL		11 231.74

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Remboursement emprunts	26 240.16
3-200-00	Travaux ascenseurs	19 779.60
TOTAL		46 019.76

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	3 432.01
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	45 000.00
Loyers cogénération	8 857.82
Intérêts de retard copropriétaires	891.87
Recettes exceptionnelles	3 300.20
Total des apports	58 049.89
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	46 019.76
Total des prélèvements sur l'exercice	46 019.76
Solde à la clôture de l'exercice	15 462.14

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31-03-2023 (période du 01-04-2022 au 31-03-2023)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

6

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Raymond Van Ermen - Majorité absolue**6.1.2. Françoise Bruneau - Majorité absolue****6.1.3. Nicolas Jarry - Majorité absolue****6.1.4. Pascal Juery - Majorité absolue****6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue**

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Frédéric Bonte - Majorité absolue

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

6.2.3. Prénom Nom - Majorité absolue

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **30.000 €**.

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue 7

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« 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. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 30/01/2017 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

6.5.2. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

6.5.3. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.5.4. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

7.1.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue

8

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

7.1.2. Approbation du schéma de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau - Majorité de 4/5ème

9

Le mode de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau tel qu'il ressort des documents établis par le syndic, est celui qui est appliqué depuis de nombreuses années.

Il s'agit de la mise en œuvre des règles définies dans l'acte de base, qui ne sont toutefois pas suffisamment explicites en ce qui concerne la méthode de calculs appliquée pour l'établissement du décompte de chauffage et/ou d'eau.

Aussi, l'objectif poursuivi par le syndic en soumettant ce schéma de répartitions à l'approbation de l'assemblée générale est de pouvoir l'intégrer à la mise en conformité des statuts afin le rendre opposable à tout copropriétaire et éviter ainsi toute contestation ultérieure.

7.1.3. Composition du conseil de copropriété – Détermination du nombre de membre – Majorité absolue

Les statuts de la copropriété limitent actuellement la composition du conseil de copropriété à 3 membres (un président et deux assesseurs).

Dans le cadre de l'approbation du nouveau règlement d'ordre intérieur, il est peut-être opportun de ne pas limiter ce nombre ; chaque candidat devant obtenir la majorité absolue pour être élu.

7.1.4. Composition du conseil de copropriété – Choix du Président par ses pairs lors de la première réunion du conseil qui se tiendra après l'assemblée générale ayant nommé les membres - Majorité absolue

7.1.5. Approbation du projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur suivant l'AR du 18 juin 2018 – Majorité absolue

10

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Emprunt chaufferie :

Il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 135.000 €, remboursable en 84 mensualités au taux de 2.39 %, pour le financement des travaux chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/05/2025**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 20.962.80 €, est prélevé sur le fonds de réserve.

Emprunt complément chaufferie et façade :

Il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 30.000 €, remboursable en 72 mensualités au taux de 1.79 %, pour le financement des travaux façade et solde travaux chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 5.277.36 €, est prélevé sur le fonds de réserve.

8.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

8.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
100 037.82 €	5%	5 001.89 €	5 000 €

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		15 462.14
Apports	Dotation obligatoire	5 000.00 (*)
	Dotation complémentaire	40 000.00 (*)
	Loyer cogénérateur	13 000.00
	Total des apports	58 000.00
Prélèvements	Capital et intérêts remboursement emprunt	20 962.80
	Capital et intérêts remboursement emprunt	5 277.36
	Remplacement de la parlophonie	6 550.00
	Mise en conformité statuts et ROI	2 960.00
	Remplacement des vannes avant compteurs	860.00
	Pose de clapets anti-retour	850.00
	Total des prélèvements	37 460.16
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		36 001.98

(*) : sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

8.2.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 45.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

8.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

8.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue 5

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

8.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

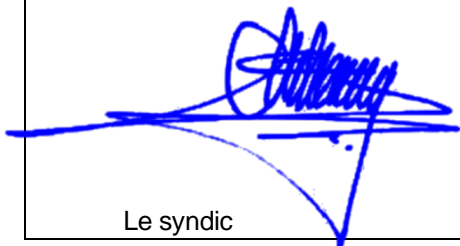
Suivant le budget présenté, augmenté des décisions prises par l'assemblée générale, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	71 000	75 000	12	6 250	5.63%
Frais "propriétaires" svt l'usage	33 000	33 500	12	2 791.67	1.52%
Total des dépenses "ordinaires"	104 000	108 500		9 041.67	4.33%
Décisions AG : voir tableau ci-avant	45 000	45 000	12	3 750.00	0.00%
TOTAL	149 000	153 500		12 791.67	3.02%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue (1^{er} du mois).

Etabli le 31/05/2023



Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de juin 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Rapport de MM. Bruneau, Bonte, Jarry, Juery, Van Ermen, membres du conseil de copropriété de la Résidence Beau Site à l'Assemblée Générale 2023 :

Le conseil de copropriété ne s'est pas réuni au cours des douze derniers mois

1. L'installation de chauffage.

La nouvelle installation est maintenant opérationnelle.

Nous nous étions félicités l'année dernière que la copropriété ait conféré au Syndic le mandat de pouvoir acheter l'électricité et le gaz dans le cadre des achats groupés d'énergie.

Dans ce contexte, nous avons pu affronter la crise énergétique liée à la guerre d'agression en Ukraine. Les consommations de chauffage ont été maîtrisées avec une dépense totale de +/- 26.500 € historiquement basse pour l'exercice comptable clôturé (cfr. tableau comparatif joint au présent envoi)

2. La porte d'entrée

Nous en sommes au 3 ème remplacement de la porte en un peu plus d'un an (vandalisme ?) , ce qui est très coûteux mais également synonyme d'inconfort et un problème de sécurité.

Le choix du Conseil s'est dès lors porté sur le devis de la société House Protect pour la fourniture et pose d'une porte vitrée plus résistante, avec cadre, dont 7.356,40 € TVAC + réalisation de l'imposte supérieure assortie à la porte, dont coût 964,60 € TVAC, soit au total 8.321 € TVAC

Le remplacement de la porte relevant des mesures conservatoires, il a été décidé d'utiliser l'enveloppe budgétaire de 5.000 € votée par la dernière AG pour opter pour la fourniture et pose d'une porte « durable ».

Vu la statistique défavorable, les conditions du contrat d'assurance ont exclus les bris de vitre et dégradations immobilières.

3. Les sinistres / pour rappel, tous les contrats de la copropriété sont disponibles sur le site intranet de celle-ci (voir annexe 1)

Des dégâts des eaux se sont multipliés. Le dernier et plus remarqué est celui qui a conduit à l'effondrement d'une partie du plafond du hall d'entrée.

Vu la statistique défavorable, les conditions du contrat d'assurance ont été revues. La franchise est actuellement de 2.5000 euros.

4. Les travaux

- 4.1. **Les cabines d'ascenseurs** : la nouvelle décoration a été choisie.
- 4.2. **La Parlophonie** : un nouveau parlophone est en place.
- 4.3. **La fibre optique** a été installée.

4.4. Tapis porte d'entrée. Les deux tapis devraient être remplacés

Eu égard aux nombreux travaux décidés l'année dernière, il n'y a pas de nouveaux travaux à inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG autre que la remise en état du hall d'entrée.

5. La vérification des comptes

Le Conseil de Copropriété a convenu que le syndic veillera à ce que ces comptes soient contrôlés par le commissaire aux comptes désigné lors de la dernière AG, à savoir Monsieur Bonte.

Annexe 1. Liste des sinistres qui ne sont pas encore clôturés/archivés :

- 033-4453-Van Ermen-Pleeck-Fuite ECS
- 035-4299-Chak-Pee-Double emploi avec le 4246-312
- 041-4454-Taleb-Bartoli-Fuite machine à laver
- 100-4220-Henricot-Azouagh
- 104-4281-Azouagh-Jarry-DE chauffage
- 149-4474-Mr Jarry-Mme Taleb (loc San Vincente-vanne EC
- 254-4337-Porte vitrée brisée 11 2021
- 271-4192-Azouagh-Bris vitre
- 284-4462-Mr Bonte- Mr Achour - fuite plafond toilette 2 ème
- 312-4246-Cinq-Pée-Van Torre-Van Ermen
- 489-4178-Jarry-Lorusso
- 509-4206-Henricot-Cinq-Van Torre-Colonne commune bouchée
- 4175-222-Matzangos-Maga Gulliver
- 4564-315-porte d'entrée vitrée brisée
- Interne - humidité plafond hall d'entrée

Dont les dossiers suivants sont ouverts au bilan de la copropriété :

A l'actif (dettes) :

4954220	SINISTRE 4220/100	619.76
4954281	SINISTRE 4281/104	5 390.25
4954564	SINISTRE 4564/315	1 018.31

Au passif (crédit) :

4954453	SINISTRE 4453/033	455.00
---------	-------------------	--------

Liste des contrats (Echéancier)

Annexe 2

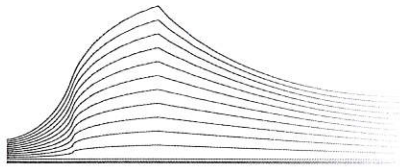
BEAU SITE

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2411	ARCHIVAGE ARCHIVES CONSEIL			01-01-80	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-09-01 ANNUELLE	22.26
1544	ASCENSEUR TEM-TECHNILIFT SA	ENTRETIEN 2 ASCENSEURS	C4231/K4312	01-09-14	TRI-ANNUELLE 6 MOIS	2022-09-28 ANNUELLE	2 013.23
1131	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance incendie et RC CC	201.170.022	05-04-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-03-23 TRIMESTRIELLE	14 994.32
974	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS		97272245	01-01-22	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-12-26 ANNUELLE	305.25
658	CHAUFFAGE LA CHALEUR & L'EAU		18030	01-01-23	ANNUELLE MENSUELLE	2022-12-18	9 360.00
60	CONTRÔLE VINCOTTE	1ASC. 9 ACCES - 1 ASC. 7 ACCES	100157812/11017	01-01-80	MENSUELLE	2023-02-15 TRIMESTRIELLE	1 332.52
618	CURAGE CURNET	CURAGE BI-ANNUEL DES EGOUTS		04-06-07	ANNUELLE MENSUELLE	2023-02-28 6 MOIS	975.20
714	PREVENTION ANSUL BELGIUM	ENTRETIEN 3 EXTINCTEURS	29812026	01-01-80	MENSUELLE	2022-06-01 ANNUELLE	72.45
361	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	142 REPARTITEURS OPTICA RF LOC	PV/AM/3927	01-01-80	10 ANS TRIMESTRIELLE	2022-03-31 ANNUELLE	1 589.21
111	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	25 COMPTEURS EAU CHAUDE -	90/5203	01-01-80	10 ANS TRIMESTRIELLE	2023-04-13 ANNUELLE	681.23
24	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	28 COMPTEURS EF	81/605	01-01-80	MENSUELLE	2023-04-12 ANNUELLE	688.10
1063	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ENTRETIEN ADOUCISSEUR	2009/1/A/2607	01-01-10	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-03-03 ANNUELLE	118.18

Lamy Belgium - Electricité						Conditions du contrat-cadre Lamy Belgium chez Luminus Formule Fixe - Jusqu'au 01/01/2024					Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Mai 2023 Simulé sur la moyenne Belpex de 2022				
EAN	Site	Conso totale [MWh]	Conso Mono [MWh]	Conso HP [MWh]	Conso HC [MWh]	Fixe [€/an]	Mono [€/MWh]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]	Fixe [€/an]	Mono [€/MWh]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]
541448920700975313	ACP Beau Site	1,16	1,16	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	55,53 €	54,35	307,76	0,00	0,00	411,36 €
541448920700975320	ACP Beau Site	11,75	0,00	5,31	6,44	0,00	0,00	57,63	35,23	532,90 €	53,35	0,00	330,03	270,72	3.549,27 €
Total annuel		12,91	1,16	5,31	6,44	Total annuel				588,43 €	Total annuel				3.960,63 €
						Prix moyen [€/MWh]				45,58 €	Prix moyen [€/MWh]				306,79 €
											Economie annuelle [€/an]				-3.372,20 €

Lamy Belgium - Gaz			Conditions du contrat-cadre Lamy Belgium chez Luminus Formule fixe - Jusqu'au 01/01/2024			Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Mai 2023 Simulé sur la moyenne TTF103 de 2022		
EAN	Site	Volume [MWh]	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)
541448920700975337	ACP Beau Site	0,04	0,00	19,96	0,80 €	38,50	155,86	44,73 €
541448965001014606	ACP Beau Site	437,41	0,00	19,96	8.730,70 €	38,50	155,86	68.213,22 €
	Total annuel	437	Total annuel		8.731,50 €	Total annuel		68.257,96 €
			Prix [€/MWh]		19,96 €	Prix[€/MWh]		156,04 €
						Economie annuelle [€/an]		-59.526,46 €

Les frais de réseau et de distribution ainsi que les taxes sont à ajouter à ces tarifs. En effet, nous ne les incluons pas dans nos analyses car ceux-ci sont invariables d'un fournisseur à l'autre. Nous prenons volontairement le parti de les exclure pour mettre en évidence la part négociable de la facture finale du client



Justice de paix
du premier canton de
Bruxelles

Greffé

Tél.: 02 508 65 41

02 508 67 24 1

Email: j.p.bruxelles1@just.fgov.be

IBAN:

BIC:

Références dossier 23A250/1

Exp.: Justice de paix du premier canton de Bruxelles, Place Poelaert 3 boîte 5,
1000 Bruxelles

Mtre. Van Bogaert Bérénice
Avocat
Rue Edith Cavell 63
1180 Uccle

Bruxelles, le 15 janvier 2023

NOTRE REFERENCE DU
DOSSIER:
23A250/1

VOTRE REFERENCE:
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE BEAU SITE Association de
copropriétaires

ANNEXE:
copie non signée de la décision

CONCERNE:
ASSOCIATION DES
COPROPRIETAIRES RESIDENCE
BEAU SITE Association de
copropriétaires

ARTICLE - LOI:
Art. 792 C. jud.

ENVOI:
Par lettre simple

c/ KALAMBA Tshikomo Evence

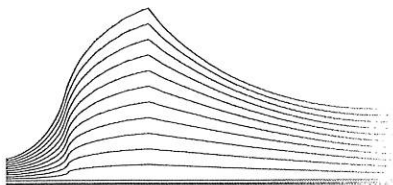
Maître,

J'ai l'honneur de vous notifier à telles fins que de droit la décision du Juge de Paix rendue le 12 janvier 2023.

Veuillez agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Greffier délégué,

HERPOEL Sylvie



	Expédition	Titre européen	
Numéro de répertoire 2023 / 194	délivrée à	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 12 janvier 2023	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 23A250/1			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du premier canton de
Bruxelles

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le juge de paix délégué prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- **Association de copropriétaires ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE BEAU SITE**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0850087412, qui a son siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise 160 / A, représentée par son syndic la S.A. LAMY BELGIUM (BCE 0430.800.556) qui à son siège social à 1180 Uccle, Rue Basse 21 / 23

ayant pour avocat Maître Bérénice Van Bogaert, dont les bureaux sont situés à 1180 Uccle, Rue Edith Cavell 63

partie demanderesse

- **Tshikomo Evence KALAMBA**, semblant résider 22314 US-Alexandria (VA)Etats-Unis, Summer Park Lane 6125, où il a été constaté que l'intéressé n'y résidait plus et/ou ne pouvait y être touché, étant par conséquent actuellement sans domicile, ni domicile élu, ni lieu de résidence connus tant en Belgique qu'à l'étranger, une copie a été remise à M. Le Procureur du Roi près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles (Belgique), par voie électronique conformément à l'article 32quater/1 moyennant le chargement de l'exploit dans le Registre Central des Actes Authentiques Dématérialisés (RCAD) visé à l'article 32quater/2

- **Beverly KALAMBA**, semblant résider à 22314 Alexandria (VA)Etats-Unis, Summer Park Lane 6125, où il a été constaté que l'intéressé n'y résidait plus et/ou ne pouvait y être touché, étant par conséquent actuellement sans domicile, ni domicile élu, ni lieu de résidence connus tant en Belgique qu'à l'étranger, une copie a été remise à M. Le Procureur du Roi près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles (Belgique), par voie électronique conformément à l'article 32quater/1 moyennant le chargement de l'exploit dans le Registre Central des Actes Authentiques Dématérialisés (RCAD) visé à l'article 32quater/2

- **Bernadette LUWAKABUANGA**, semblant résider 22314 Alexandria (VA)Etats-Unis, Summer Park Lane 6125, où il a été constaté que l'intéressé n'y résidait plus et/ou ne pouvait y être touché, étant par conséquent actuellement sans domicile, ni domicile élu, ni lieu de résidence connus tant en Belgique qu'à l'étranger, une copie a été remise à M. Le Procureur du Roi près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles (Belgique), par voie électronique conformément à l'article 32quater/1 moyennant le chargement de l'exploit dans le Registre Central des Actes Authentiques Dématérialisés (RCAD) visé à l'article 32quater/2

ayant pour avocat Maître Johan Durnez, dont les bureaux sont situés à 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 134/A

- **Shaumba Stephanie KALAMBA**, semblant résider 22314 Alexandria (VA)Etats-Unis, Summer Park Lane 6125, où il a été constaté que l'intéressé n'y résidait plus et/ou ne pouvait y être touché, étant par conséquent actuellement sans domicile, ni domicile élu, ni lieu de résidence connus tant en Belgique qu'à l'étranger, une copie a été remise à M. Le Procureur du Roi près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles (Belgique), par voie électronique conformément à l'article 32quater/1 moyennant le chargement de l'exploit dans le Registre Central des Actes Authentiques Dématérialisés (RCAD) visé à l'article 32quater/2

- **Mukenge Emery KALAMBA**, semblant résider 22314 Alexandria (VA)Etats-Unis, Summer Park Lane 6125, où il a été constaté que l'intéressé n'y résidait plus et/ou ne pouvait y être touché, mais que le lieu de résidence connu est sis à Gombe/Kinshasa (République Démocratique du Congo), Le Ruwenzori Building, Boulevard du 30 Juin, 10ème étage

ayant pour avocat Maître Johan Durnez, dont les bureaux sont situés à 3050 Oud-Heverlee, Waversebaan 134/A

- **Aux héritiers inconnus de feu Monsieur KALAMBA Wafuana Emery**, né le 12 janvier 1953 à Kananga (Congo) et actuellement décédé, étant pour eux au dernier domicile présumé du défunt à 1051 Bruxelles (Belgique) Avenue Louise 160A et à Kinshasa (République Démocratique du Congo), Ngaliema, Avenue des Trois Vallées 3

parties défenderesses

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 9 septembre 2022.

Le juge de paix délégué a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

Après examen des pièces, le juge de paix décide que la demande est fondée dans la mesure précisée ci-après.

Le juge de paix accordera des facilités de paiement aux parties défenderesses (**Bernadette LUWAKABUANGA** et **Mukenge Emery KALAMBA**) qui suivant leurs demandes pourront s'acquitter de la dette.

Décision

Le juge de paix délégué,

Condamne solidairement les parties défenderesses à payer à la partie demanderesse la somme de **9.181,06 EUR**, à titre d'arriérés de charges et d'appels de fonds de l'immeuble, à majorer des intérêts judiciaires.

Le juge de paix délégué condamne solidairement les parties défenderesses au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

Ces frais comprennent :

– les frais de citation :	1.136,16 EUR
– la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	24,00 EUR
– l'indemnité de procédure :	750,00 EUR
– total:	<u>1.910,16 EUR</u>

Autorise solidairement les parties défenderesses à s'acquitter du montant de ces condamnations par **des versements mensuels consécutifs égaux de 1.500,00 EUR**, dont le premier est fixé au **15/02/2023**.

A défaut de paiement à l'une des échéances, le plan de paiement n'est plus maintenu et le solde restant dû devra immédiatement être versé à la demande de la partie demanderesse qui peut faire signifier le jugement.

Dit pour droit que la partie demanderesse doit communiquer le mode de paiement aux parties défenderesses en précisant le nom, l'adresse, le numéro de compte et le numéro de référence.

Le juge de paix délégué condamne solidairement au paiement du droit de mise au rôle de 50,00 EUR:

Beverly KALAMBA

Mukenge Emery KALAMBA

Shaumba Stephanie KALAMBA

Bernadette LUWAKABUANGA

Tshikomo Evence KALAMBA

Ce droit de mise au rôle doit être payé à l'Etat Belge sur invitation.

Ce jugement est prononcé à l'audience publique du **12 janvier 2023** de la Justice de paix du premier canton de Bruxelles, par le **juge de paix délégué Michel POLET**, assisté du **greffier délégué Sylvie Herpoel**.

Le greffier délégué,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Herpoel', with a stylized flourish at the end.

Sylvie Herpoel

Le juge de paix délégué,

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'P' followed by a horizontal stroke.

Michel POLET

ACP BEAU SITE : comparatif des charges et budget du nouvel exercice

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Budget	Réalisé	Budget
		2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2022/2023	2023/2024
10000	Frais de conciergerie	16 687.07	17 880.52	18 790.72	21 118.71	20 889.59	21 000.00	22 390.13	24 000.00
11000	Dépenses courantes	3 661.84	4 947.75	5 861.34	6 047.80	7 479.56	6 000.00	4 884.76	6 000.00
12000	Frais ascenseurs	3 483.71	2 997.54	4 425.68	3 681.02	3 772.92	4 000.00	3 572.22	4 000.00
13000	Frais de gestion	8 866.61	9 060.45	9 235.56	9 297.63	9 459.36	10 000.00	10 114.02	11 000.00
16000	Frais chauffage svt consommation	37 642.83	39 188.68	27 261.36	31 849.60	29 751.76	30 000.00	26 474.64	30 000.00
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		70 342.06	74 074.94	65 574.66	71 994.76	71 353.19	71 000.00	67 435.77	75 000.00
20000	Frais propriétaires	25 193.81	42 205.20	22 401.52	41 878.32	27 752.46	30 000.00	27 367.10	30 000.00
22000	Frais propriétaires ascenseurs	6 308.06	620.10	720.80	444.14	815.14	1 000.00	1 991.53	1 500.00
26000	Frais propriétaires chauffage	1 447.96	0.00	1 362.13	0.00	2 211.08	2 000.00	3 243.42	2 000.00
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		32 949.83	42 825.30	24 484.45	42 322.46	30 778.68	33 000.00	32 602.05	33 500.00
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		103 291.89	116 900.24	90 059.11	114 317.22	102 131.87	104 000.00	100 037.82	108 500.00
30000	Travaux svt décision assemblée générale	0.00	18 392.73	38 090.41	32 620.03	26 240.16		26 240.16	
32000	Travaux ascenseurs svt décision AG	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		19 779.60	
	Travaux chauffage svt décision AG	11 954.69	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
36000	Travaux chaufferie & façade financés par l'emprunt	0.00	133 540.98	1 459.02	30 000.00	0.00		0.00	
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		11 954.69	151 933.71	39 549.43	62 620.03	26 240.16		46 019.76	
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		115 246.58	268 833.95	129 608.54	176 937.25	128 372.03	104 000.00	146 057.58	108 500.00
160004	Coût combustible	23 785.22	27 707.73		20 696.24	17 251.77		13 615.68	
160004	Nombre de litres/m³	43 389	47 511		48 487	41 428		37 082	
	PRIX MOYEN DU LITRE DE MAZOUT/M³ DE GAZ	0.5482	0.5832		0.4268	0.4164		0.3672	

Vérification des comptes résidence Beau Site

Période 01/04/2022 au 31/03/2023

1. Les dépenses imputées dans le relevé des charges pour la période ont été vérifiées par sondage avec les documents justificatifs. Ceci a permis de vérifier que les transactions étaient justifiées par une facture/document et qu'elles étaient bien relatives à l'immeuble. Par contre, l'opportunité de la dépense ne fait pas l'objet de cette vérification. D'autre part une revue analytique des dépenses mensuelles a été réalisée et comparée aux exercices antérieurs.
2. Les dépenses imputées en comptabilité reflètent correctement les charges de la copropriété pour la période sous revue, sous réserve des remarques ci-dessous au point 5.
3. L'ensemble des soldes de comptes apparaissant au bilan ont également été analysés en vue de vérifier la situation patrimoniale de la copropriété.
4. Les différents postes du bilan représentent fidèlement le patrimoine de la copropriété, sous réserve des remarques ci-dessous au point 5.
- 5.1. L'actif du bilan présente à nouveau au 31 mars 2023 une balance propriétaires fonds de roulement/fonds de réserve en négatif en raison d'un retard de paiement significatif du compte copropriétaire de l'indivision Kalamba (10.037 euros). Il en est de même pour un retard de paiement de Taleb de 2.076 euros. Un jugement en vue du recouvrement de ces montants est intervenu au début 2023 et le dossier est en cours de signification par notre huissier.
- 5.2. Le passif du bilan comporte un poste de 6.340 euros (écriture en attente). Il s'agit de l'injection d'électricité constatée par le fournisseur et à rétrocéder à l'installateur de la cogénération. D'autre part, des recettes correspondant aux loyers de la cogénération des mois de juillet et août 2022 sont encore à recevoir.
- 5.3. Le décompte des charges chauffage pour le poste consommation d'eau représente en fait une estimation de la consommation. Le fournisseur n'ayant pas soumis de relevé de consommation au cours de la période en référence.

Fait le 22 mai 2023

Frédéric Bonte,
Commissaire aux comptes

Tarif pour les prestations complémentaires

non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires

Etabli sur base de l'index des prix à la consommation du mois de décembre 2022

Les honoraires et, le cas échéant, les frais administratifs, sont calculés séparément et sont facturés suivant détails du présent tarif.
Celui-ci tient compte de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent.
Le tarif de référence est à tout moment disponible sur simple demande.
(La répartition de ces frais au sein de l'ACP peut différer de notre base de calcul, en fonction du règlement de copropriété ou par décision de l'AG)

Eventuelles prestations complémentaires "COMMUNES" (hors frais d'envoi : cfr. tarif ci-dessous)

1) Assemblée générale :

Première séance de l'assemblée générale ordinaire

La première séance de l'assemblée générale ordinaire est couverte par les honoraires et les frais administratifs forfaitaires à l'exception :

- (1) : du supplément des frais postaux par rapport au tarif ordinaire non prior Belgique < à 50 gr.
- (2) : du coût des photocopies supplémentaires, c'est-à-dire des annexes relatives aux points inscrits à l'ordre du jour

La convocation, la procuration, l'ordre du jour, la lettre de diffusion du PV et le PV étant couverts par les frais administratifs contractuels

Seconde séance de l'assemblée générale ordinaire convoquée pour insuffisance de quorum à la première réunion

Procès-verbal de carence, nouvelle convocation et registre de présences	122.35 €	forfait
Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la nouvelle convocation	2.04 €	/propriétaire
Prestations du gestionnaire (1), de l'assistante (2), frais administratifs et postaux		cfr. tarif ci-dessous
(1) : prestations nécessaires à la préparation de la seconde séance et à la tenue de celle-ci		
(2) : prestations nécessaires à la préparation de la seconde séance (PV de carence/nouvelle convocation)		

Assemblée générale extraordinaire : première et seconde séance

Convocation, affichage à l'immeuble, registre de présences et mise à jour du registre légal	169.93 €	forfait
Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la convocation et la diffusion du procès-verbal	4.08 €	/propriétaire
Prestations du gestionnaire, de l'assistante, frais administratifs et postaux		cfr. tarif ci-dessous

Prise de décision par écrit

Consultation, rédaction du procès-verbal et mise à jour du registre légal	122.35 €	forfait
Prestations et frais administratifs couvrant l'envoi de la consultation et la diffusion du procès-verbal	2.04 €	/propriétaire

2) Conseil de copropriété

Rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission

Dactylographie	10.88 €	/la page
Prestations et frais administratifs couvrant la diffusion du rapport hors convocation AG	2.04 €	/propriétaire

3) Gestion des dossiers sinistres "assurance"

Ouverture du dossier et suivi par sinistre sauf indemnisation différente prévue par la police d'assurance (*)	297.36 €	forfait
(*) forfait qui peut être pris en charge par la compagnie ou le courtier d'assurances suivant les accords négociés par le syndic.		
En cas de sinistre très important, des honoraires plus importants peuvent être facturés suivant accord de la compagnie d'assurances.		

4) Personnel - Ressources humaines

Engagement de personnel (sélection, visites, présentation au conseil de copropriété, contrat, suivi secrét.sociale)	409.99 €	forfait
Régularisation d'un contrat de travail (mise en conformité à la législation)	169.93 €	forfait
Contrat de remplacement ou avenant au contrat de travail	67.97 €	forfait
Contrôle inspection lois sociales - Prestations	81.56 €	/heure

5) Prestations définies

Réencodage de la comptabilité pour une période antérieure à la prise de mandat		
15 % du montant des honoraires & frais administratifs contractuels durant la période visée		
Réouverture de la comptabilité en cas de non-conformité à la bonne pratique		selon tarif horaire
Recherche de lot(s) privatif(s) "fantôme(s)" - Demande et analyse des titres de propriété		selon tarif horaire
Instruction d'un doss. permis d'environnement, d'urbanisme, audit énergétique (autre le recours à un expert)		selon tarif horaire
L'instruction d'un dossier de souscription d'un emprunt bancaire ou demande de prime	207.72 €	forfait
Gestion des contentieux de la copropriété autres que les recouvrements de créances		selon tarif horaire
Réunion de conciliation devant le Juge de paix		selon tarif horaire
Information sur les actions judiciaires intentées par ou contre la copropriété	2.04 €	/propriétaire
Bâtiment neuf : interventions éventuelles, conseils et/ou présences lors des procédures de réception		selon tarif horaire
Bâtiment neuf : demande de modification des statuts initiaux par les parties qui les ont signés		selon tarif horaire
Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur	413.08 €	hors frais d'envoi
Etablissement de la partie obligatoire du règlement d'ordre intérieur	590.10 €	hors frais d'envoi
Participation à la rédaction d'un acte de base modificatif		selon tarif horaire
Représentation de la copropriété à tout acte authentique	207.72 €	forfait
Prestations consécutives à l'entrée en vigueur de nouveaux textes légaux		selon tarif horaire
Gestion d'une conciergerie mise en location (mission de gestion privative)	54.35 €	TVAC par mois
Formalités d'inscription du syndic à la BCE (hors coût du guichet d'entreprises)	61.17 €	forfait
Optimisation de l'infrastructure de l'immeuble		selon tarif horaire
Mise à jour du règlement d'ordre intérieur : décision AG ou nouvelle obligation légale	59.01 €	hors frais d'envoi
Site internet : création et mise en ligne du site		compris dans notre offre
Site internet : abonnement annuel		compris dans notre offre
Frais de traduction de documents généraux (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale, règlements, ...)		suivant facture traducteur

Gros travaux : à soumettre à l'approbation de l'AG invitée à se prononcer sur la commande des travaux

Couvre les appels d'offres, le comparatif de celles-ci, les réunions préparatoires, de suivi chantier et de réceptions		
Sans intervention d'un conseiller technique (architecte - expert - ingénieur -)	2.50%	du budget HTVA
Avec intervention d'un conseiller technique (architecte - expert - ingénieur -)	1.25%	du budget HTVA
Ou suivant la nature des travaux projetés		honoraires forfaitaires
Tranches de facturation : 30% à la commande - 30% début de chantier - 30% réception provisoire - 10% décompte final.		

6) Prestations non spécifiquement définies

Il s'agit de toutes les prestations qui répondent à la définition des prestations contractuelles complémentaires tel que reprise à l'article 3 des conditions générales du contrat de syndic.

Tarif pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires

Etabli sur base de l'index des prix à la consommation du mois de décembre 2022

Prestations complémentaires "PRIVATIVES" (hors frais d'envoi : cfr.tarif ci-dessous)			
1) <u>Assemblée générale</u>			
Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour			
Consultation du dossier sur rendez-vous préalable, avec éventuelle prise de copie.		selon tarif horaire et frais ci-dessous	
2) <u>Gestion des dossiers de recouvrement</u> (à charge de la partie défaillante)			
Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €		forfait
Rappel ultérieur par pli recommandé	37.76 €		forfait
Mise en demeure (via notre service juridique)	62.93 €		forfait
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €		forfait
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit			selon tarif horaire
3) <u>Cession du droit de propriété d'un lot</u> (à charge du copropriétaire cédant)			
Dossier à constituer dans le cadre de la "perspective" de la cession du droit de propriété			
Réponse par dossier communiqué - Lot principal (appartement - bureau - commerce)	156.33 €		forfait
Réponse par dossier communiqué - Lot secondaire (parking - cave - chambre de bonne - réserve)	78.17 €		forfait
Dossier à constituer dans le cadre de la "cession" du droit de propriété			
Réponse au notaire pour un lot principal (appartement - commerce - bureau)	122.35 €		forfait
Réponse au notaire pour un lot secondaire (parking - cave - chambre de bonne - réserve)	61.17 €		forfait
Réponse conjointe au notaire dossier "perspective" et dossier "cession" - Lot principal	278.68 €		forfait
Réponse conjointe au notaire dossier "perspective" et dossier "cession" - Lot secondaire	139.34 €		forfait
Répartition des charges pour un lot principal (50/50 entre acheteur et vendeur)	106.60 €		forfait
Répartition des charges pour un lot secondaire (50/50 entre acheteur et vendeur)	53.30 €		forfait
Instruction d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution	207.72 €		forfait
Copie d'un acte de base	66.91 €		forfait
Obligations légales consécutives à l'article 3.93 § 5 1° - Prestations			cfr. tarif ci-dessous
Majoration par réponse communiquée dans un délai ramené à moins d'une semaine			+ 50 % du tarif normal
Actualisation des informations dans un délai entre 3 et 6 mois à dater de la première demande			50 % du tarif normal
Actualisation des informations après un délai de 6 mois à dater de la première demande			75 % du tarif normal
4) <u>Prestations forfaitaires définies</u>			
Attestation fiscale (déduction d'impôts-intérêts) : demande individuelle	6.80 €		/attestation
Attestation fiscale (déduction d'impôts-intérêts) : envoi collectif	2.72 €		/attestation
Transmission de la liste légale des copropriétaires visée à l'article 3.89 § 5 14°	3.40 €		/liste
Transmission d'une copie de document via @mail	6.80 €		/demande
par courrier ordinaire	11.55 €		/demande

Prestations horaires - Frais administratifs - Frais d'envoi - Dispatching			
	Entre 8 et 18 heures	Entre 18 et 22 heures	Nuit, week-end et jours fériés
Prestations gestionnaire	81.56 €	122.35 €	163.13 €
Prestations assistante & comptable	61.17 €		
Frais administratifs			
	Photocopie noir et blanc		0.20 € /page
	Photocopie couleur		0.39 € /page
	Petite enveloppe :		0.20 € /enveloppe
	Grande enveloppe :		0.33 € /enveloppe
Frais d'envoi	Lettre recommandée :	Tarif postal majoré de :	2.80 € /envoi
	Lettre ordinaire :		selon tarif postal
	Lettre électronique :		gratuit
Paiements manuels (chèques ou virements)			2.72 € /paiement
Frais de traduction de documents généraux (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale, règlements, ...)			suivant facture traducteur
Recours au service de dispatching de garde (porté en compte de l'appelant en cas d'appel à caractère privatif)			32.36 € forfait

« Régis Dechamps Notaire - Notaris »

SRL

Avenue Georges Eekhoud, 33

1030 Schaerbeek

TVA BE 0650.868.911 RPM Bruxelles

Tél. : 00.32.(0)2.891.00.01

Email : rd@notairedechamps.be

www.notairedechamps.be

ASSOC DES COPROPRIETAIRE AV LOUISE 160 A ACP**MISE A JOUR DES STATUTS DE L'IMMEUBLE**

Le \$

A Schaerbeek, en l'étude.

Devant **Régis Dechamps**, Notaire à Schaerbeek,**A COMPARU**

L'association des copropriétaires « **ASSOC DES COPROPRIETAIRE AV LOUISE 160 A ACP** » ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 160A, titulaire du numéro d'entreprise 0850.087.412.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société anonyme LAMY BELGIUM, titulaire du numéro d'entreprise 0430.800.556, ayant son siège social à 1180 Uccle, rue Basse 21-23, constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Pieters De Cleene, à Anvers en date du 26/03/1987, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 22/04/1987, sous le numéro 870422-101 ; elle-même représentée par un de ses administrateurs délégués, Monsieur MILCAMPS Marc, né à Ixelles, le 22 juillet 1963, domicilié à Genval, avenue Gevaert numéro 1, nommé à cette fonction par décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration du 29 juin 2017, publiées aux annexes du Moniteur belge du 27 juillet 2017 sous le numéro 0108723 ; \$Monsieur THUYSBAERT Patrick Monique, né à Leuven, le 28 avril 1973, domicilié à 3050 Oud-Heverlee, Jozef Vandezandestraat, 21, nommé à la fonction d'administrateur par décision de l'assemblée générale du 29 juin 2017, publiée aux annexes du Moniteur belge du 27 juillet 2017 sous le numéro 0108723 et à la fonction d'administrateur délégué par décision du conseil d'administration du 3 mai 2018, publiée aux annexes du Moniteur belge du 20 juin 2018 sous le numéro 0095806.

Redésignée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 septembre 2022 dont une copie a été remise au notaire soussigné.

Agissant en vertu :

- De l'article 3.89, § 5, 1° et 4° du Code civil ;
- D'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de ladite association de copropriétaires du (date)\$, approuvant la présente mise à jour des statuts, dont une copie est remise au notaire soussigné.

Ci-après dénommée « **le comparant** ».

Lequel comparant nous expose préalablement que :

TITRE PRELIMINAIRE : NOTIONS GENERALES**Statuts originaux**

Les statuts de l'immeuble à appartements multiples situé à 1050 Bruxelles, avenue Louise 160A, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés aux termes d'un acte établi par Maître **Albert SNYERS d'ATTENHOVEN**, notaire à Bruxelles, le 9 juillet 1957.

Mise à jour complète des statuts

La présente version des statuts est une version consolidée par rapport à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce qui concerne la copropriété et la mise à jour de la loi du 18 juin 2018 ainsi que celle du 04 février 2020.

Les présents statuts sont régis par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Les présents statuts, et le règlement d'ordre intérieur sous signature privée qui les accompagne, remplacent intégralement les anciens statuts et règlement d'ordre intérieur.

Servitudes :

1. La division de l'immeuble, provoque l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constitue une servitude.

Les servitudes ainsi créées trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du propriétaire consacrée par l'article 3.119 du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révèlent les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2. Clauses spéciales :

L'acte de base précité stipule textuellement ce qui suit :

« ...

3. *Le passage couvert reliant le présent immeuble à ériger au passage donnant accès vers les garages situés dans l'immeuble voisin, avenue Louise 162-164 bien que se trouvant dans et formant corps avec ce dernier bâtiment, appartiennent à l'immeuble. Il peut être utilisé par tous les propriétaires de l'immeuble rue du Beau Site 46 qui ont des garages ou d'autres droits immobiliers dans l'immeuble 162/4 avenue Louise.*

Ce passage a été acquis dans le but de faciliter les communications des propriétaires d'appartements vers l'immeuble voisin.

Les propriétaires voisins n'auront pourtant aucun droit sur ce passage. Il est toutefois entendu que les propriétaires de l'immeuble 46 rue du Beau Site seront subrogés, en ce qui concerne les parts communes de ce passage, aux droits et obligations des propriétaires de l'immeuble 162/164 avenue Louise, résultant des actes de base, acte modificatif et acte de division de propriété ainsi que du règlement d'ordre intérieur, ces actes passés devant le notaire MOURLON-BEERNAERT à Bruxelles les neuf juin mil neuf cent cinquante-quatre, premier mars mil neuf cent cinquante-cinq, vingt-huit janvier mil neuf cent cinquante-sept.

Les propriétaires de l'immeuble seront représentés utilement à toutes les assemblées générales de l'immeuble 162/164 avenue Louise par le gérant, sauf dispositions contraires ou spéciales

(...)

Ce local n° 1 figure au plan II de l'acte de base de l'immeuble 162-164 avenue Louise et comprend soixante-deux/dix millièmes des parties communes dont le terrain».

Statuts et règlement d'ordre intérieur : notions générales

1. Statuts

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

a) Acte de base

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.

b) Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété comprend :

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

2. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. 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 des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 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 renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 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.

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

Cet exposé fait, le comparant nous a requis de mettre à jour les statuts - comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété - comme suit :

TITRE I : ACTE DE BASE

Article 1 : Description de l'immeuble :

Les statuts portent sur l'immeuble suivant :

Commune de Bruxelles – 7ème division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « LE BEAU SITE » situé sur une parcelle de terrain sise à l'avenue Louise, où l'immeuble porte le numéro 160A et situé selon l'acte de base d'origine rue du Beau Site n° 46, à l'angle de l'avenue Louise, cadastré selon titre section 11^{ème} n° 90t et actuellement section G, numéro parcellaire 0090H2P0000 pour une superficie de 4 ares 55 centiares.

Article 2 : Division de l'immeuble :

L'immeuble à 7 étages comprend 25 appartements, 3 magasins et leurs accessoires.

L'immeuble comprend des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété exclusive et personnelle et des parties communes dont la propriété appartient indivisément et par fractions à tous les copropriétaires.

Les parties privatives comprennent les appartements, les magasins et leur cave.

Les parties communes sont divisées en millièmes attribués aux parties privatives proportionnellement à la valeur de chaque appartement, magasin ou cave.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessous, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des quotes-parts de copropriété entre les parties modifiées sera fixée, en tenant compte de la valeur respective des lots privatifs, laquelle sera elle-même fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier (Art.

3.85, § 1er, alinéa 2. du Code civil), aux termes d'une décision de l'assemblée générale à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (Art. 3.88 § 3, alinéa 1 du Code civil) ou à la majorité qualifiée dans le cas prévu à l'article 3.88 § 3, alinéa 2 du Code civil, et sera constatée par un acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3 : Parties communes :

A. Description par niveau :

❖ **Sous-sols :**

Local des compteurs de l'électricité.

Local des compteurs à gaz et à eau.

3 locaux réservés aux anciens vide-poubelles et poubelles.

Les gaines des anciens vide-poubelles sur toute leur hauteur.

Le local de la chaufferie et l'emplacement du boiler à eau chaude ainsi que les anciens tanks à mazout.

Les ascenseurs et leur cage sur toute leur hauteur, les machineries d'ascenseur et les locaux réservés à celles-ci.

Les dégagements, l'escalier et sa cage vers le rez-de-chaussée, l'escalier et sa cage vers la cour.

La cour basse et son accès vers les caves et son escalier vers le rez-de-chaussée.

❖ **Rez-de-chaussée :**

Porche, hall d'entrée, hall d'orientation et dégagement.

Les locaux de la conciergerie - le passage couvert formant couloir vers les garages se trouvant dans l'immeuble voisin.

L'escalier et sa cage vers le premier étage.

Les aéras et leur gaine sur toute la hauteur, la cour et l'escalier vers la cour basse, le monte-charge des poubelles.

❖ **Premier étage :**

Le palier, l'escalier et sa cage vers le deuxième étage.

❖ **Deuxième étage :**

Le palier, l'escalier et sa cage vers le troisième étage.

❖ **Troisième étage :**

Le palier, l'escalier et sa cage vers le quatrième étage.

❖ **Quatrième étage :**

Le palier, l'escalier et sa cage vers le cinquième étage.

❖ **Cinquième étage :**

Le palier, l'escalier et sa cage vers le sixième étage.

❖ **Sixième étage :**

Le palier, la cabine de l'ascenseur de gauche.

❖ **Septième étage :**

Néant - La toiture du sixième étage est transformée en terrasse privative au profit du septième étage.

❖ **La toiture :**

Comprenant : la toiture proprement dite couvrant le septième étage, la trappe d'accès à la toiture, le lanterneau de la cage d'escalier et la cabine de l'ascenseur de droite.

B. Description détaillée :

Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

Le terrain dans toute sa superficie.

Les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toiture, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis des fenêtres et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant des appartements, magasins et leur cave, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Conformément à l'article 3.84, alinéa 3 du Code civil, dans le silence ou la contradiction des titres, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 4 : Parties privatives :

A. Description par niveau :

Les parties privatives et personnelles du bloc comprenant :

❖ **Sous-sols :**

1. Local-bureau et réserve, le tout faisant partie du magasin I.
2. Local réserve faisant partie du magasin II.
3. Local réserve faisant partie du magasin III.
4. 26 caves numérotées de 1 à 26.

❖ **Rez-de-chaussée :**

1. Un grand magasin désigné sous le n° I, comprenant en sous-sol un bureau et une réserve, lequel possède en outre en propriété commune ou indivision forcée 50/1.000mes des parties communes.
2. Un magasin désigné sous le n° II, comprenant en sous-sol une réserve, lequel possède en outre en copropriété ou en indivision forcée 32/1.000mes des parties communes.
3. Un magasin désigné sous le n° III, comprenant en sous-sol une réserve, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 28/1.000mes des parties communes.
4. L'appartement type flat comprenant une entrée, dégagement, couloir, hall, living, coin de repos, salle de bain, cuisine, terrasse-jardin et ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre 14/1.000mes des parties communes.

❖ **Premier étage :**

1. **L'appartement situé côté de l'avenue Louise, type A n° 1, comprenant :**

Hall, chambre, cuisine, terrasse, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain, chambre, living, chambre ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou en indivision forcée 42/1.000mes des parties communes.

2. **L'appartement situé rue du Beau Site au centre avant type B n° 1, comprenant :**

Hall, toilette, cuisine, living, chambre, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 20/1.000mes des parties communes.

3. **L'appartement situé rue du Beau Site à gauche type C n° 1, comprenant :**

Hall, vestiaire-toilette, cuisine, living, dégagement, salle de bain, deux chambres avec terrasse, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 35/1.000mes des parties communes.

4. **L'appartement type flat situé au centre arrière, type D n° 1, comprenant :**

Hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, coin de repos, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 14/1.000mes des parties communes.

Cet appartement comprend une variante en appartement-bureau.

❖ **Deuxième étage :**

1. **L'appartement situé côté avenue Louise, type A n° 2, comprenant :**

Hall, chambre, cuisine, terrasse arrière, vestiaire, toilette, dégagement, chambre, salle de bain, living avec terrasse, chambre ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 48/1.000mes des parties communes.

2. **L'appartement situé rue du Beau Site au centre avant type B n° 2, comprenant :**

Hall, toilette, cuisine avec terrasse, living, chambre avec terrasse, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 25/1.000mes des parties communes.

3. **L'appartement situé rue du Beau Site, à gauche, type C n° 2, comprenant :**

Hall, vestiaire-toilette, living, cuisine, terrasse en façade, dégagement, salle de bain, deux chambres avec terrasse ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 40/1.000mes des parties communes.

4. **L'appartement type flat situé au centre arrière type D n° 2, comprenant :**

Hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, coin de repos, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 20/1.000mes des parties communes.

Cet appartement comprend une variante en appartement-bureau.

❖ **Troisième étage :**

1. **L'appartement situé côté avenue Louise, type A n° 3, comprenant :**

Hall, chambre, cuisine, terrasse arrière, vestiaire, toilette, dégagement, chambre, salle de bain, living avec terrasse, chambre avec terrasse ainsi qu'une cave en sous-sol lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 48/1.000mes des parties communes.

2. **L'appartement situé rue du Beau Site au centre avant type B n° 3, comprenant :**

Hall, toilette, cuisine avec terrasse, living, chambre avec terrasse, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 25/1.000mes des parties communes.

3. L'appartement situé rue du Beau Site à gauche, type C n° 3, comprenant :

Hall, vestiaire-toilette, cuisine, living, terrasse en façade, dégagement, salle de bain, deux chambres avec terrasse, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 40/1.000mes des parties communes.

4. L'appartement type flat situé au centre arrière type D n° 3, comprenant :

Hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, coin de repos, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 20/1.000mes des parties communes.

Cet appartement comprend une variante en appartement-bureau.

❖ **Quatrième étage :**

1. L'appartement situé côté avenue Louise, type A 4, comprenant :

Hall, chambre, cuisine, terrasse arrière, vestiaire, toilette, dégagement, chambre, salle de bain, living avec terrasse, chambre avec terrasse ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 48/1.000mes des parties communes.

2. L'appartement situé rue du Beau Site au centre avant type B 4, comprenant :

Hall, toilette, cuisine avec terrasse en façade, living, chambre avec terrasse, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre, en copropriété ou indivision forcée 25/1.000mes des parties communes.

3. L'appartement situé rue du Beau Site à gauche, type C n° 4, comprenant :

Hall, vestiaire-toilette, cuisine, living, terrasse en façade, dégagement, salle de bain, deux chambres avec terrasse, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 40/1.000mes des parties communes.

4. L'appartement type flat situé au centre arrière type D n° 4, comprenant :

Hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, coin de repos, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 20/1.000mes des parties communes.

Cet appartement comprend une variante en appartement-bureau.

❖ **Cinquième étage :**

1. L'appartement situé côté avenue Louise, type A 5, comprenant :

Hall, chambre, cuisine, terrasse arrière, vestiaire, toilette, dégagement, chambre, salle de bain, living avec terrasse, chambre avec terrasse, ainsi qu'une cave en sous-sol lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 48/1.000mes des parties communes.

2. L'appartement situé rue du Beau Site au centre avant, type B 5, comprenant :

Hall, toilette, cuisine avec terrasse, living, chambre avec terrasse, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 25/1.000mes des parties communes.

3. L'appartement situé rue du Beau Site à gauche, type C n° 5, comprenant :

Hall, vestiaire-toilette, cuisine, living, terrasse en façade, dégagement, salle de bain, deux chambres avec terrasse, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 40/1.000mes des parties communes.

4. L'appartement type flat situé au centre arrière, type D n° 5, comprenant :

Hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, coin de repos, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 20/1.000mes des parties communes.

L'appartement comprend une variante en appartement-bureau.

❖ **Sixième étage :**

1. L'appartement situé rue du Beau Site au centre avant type B, comprenant :

Hall, toilette, cuisine avec terrasse, living, chambre avec terrasse, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 25/1.000mes des parties communes.

2. L'appartement situé rue du Beau Site à gauche, type C n° 6, comprenant :

Hall, vestiaire-toilette, cuisine, living, terrasse en façade, dégagement, salle de bain, deux chambres avec terrasse, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 40/1.000mes des parties communes.

3. L'appartement type flat situé au centre arrière type D6, comprenant :

Hall, cuisine avec terrasse, living avec terrasse, coin de repos, salle de bain, ainsi qu'une cave en sous-sol, lequel possède en outre en copropriété ou indivision forcée 20/1.000mes des parties communes.

Cet appartement comprend une variante en appartement-bureau.

4. L'appartement situé côté avenue Louise, type A6, transformé en duplex avec le septième étage, comprenant :

Entrée, hall, dégagements, vestiaire-toilette, deux chambres avec salle de bain, terrasse arrière, grande chambre devant avec terrasse, salle de bain, chambre avec cabinet de toilette et terrasse.

Cet appartement comprend en outre un escalier intérieur le reliant au septième étage ainsi que la partie de l'escalier commun reliant ces mêmes étages, qui devient partie privative à partir du 6^{ème} étage.

Cet appartement comprend également une cave en sous-sol et possède en copropriété ou indivision forcée 48/1.000mes des parties communes.

❖ Septième étage :

L'appartement type A 7 formant un duplex avec l'appartement A 6 comprenant :

Dégagement, hall, grand salon, salle à manger, terrasse sur toute la façade avenue Louise et rue du Beau Site, office, cuisine, toilette de service, grande salle, toilette particulière, grande terrasse en façade arrière.

Cet appartement comprend en outre en copropriété ou indivision forcée 100/1.000mes des parties communes.

Il possède également le droit de jouissance spécial de la toiture aménagée en terrasse privative.

Cet appartement interviendra à concurrence de sa quote-part indivise dans tous les frais d'entretien et de réparation de la toiture, sauf dans ceux concernant le pavement de ladite toiture qui seront entièrement à sa charge.

B. Description détaillée :

Chaque lot privatif comporte les parties constitutives de l'appartement, du magasin et de leur cave, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou le parquet ou revêtement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements, magasins et leurs caves, les fenêtres sur rue ou sur cour avec leur garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements, magasins et caves, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, des magasins et de leur cave, et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces lots mais servant à l'usage exclusif desdits lots (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

Article 1 : Destination des lots :

Il ne peut être exercé, dans l'immeuble, aucun commerce sauf au rez-de-chaussée.

Toutefois, le commerce ne pourra être de denrées périssables mais devra avoir un caractère dit commerce de luxe.

Les lots pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession dans l'immeuble que s'ils ne sont pas spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes et à la condition de ne pas nuire à la tranquillité ou à l'hygiène de l'immeuble.

Article 2 : Jouissance des parties privatives :

a) Principes :

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses lots privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires, leurs locataires, les personnels et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement de manière prudente et raisonnable.

b) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses lots, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les lots des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Installations particulières :

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes ; ils devront être de modèles agréés par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de radiovision et en user suivant les règlements de la police.

Le téléphone peut être installé dans les appartements et magasins aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 3 : Limites de la jouissance des parties privatives :

a) Harmonie :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Il en sera notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes, volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

b) Caves :

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires. Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.

Article 4 : Situation juridique des parties communes :

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne pourront pas être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, magasins et leur cave dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel sur un appartement, un magasin et leur cave, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 5 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux 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 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

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 privés que pour les parties communes.

Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la

mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 7 : Dénomination - Siège :

L'association des copropriétaires est dénommée « ASSOC DES COPROPRIETAIRE AV LOUISE 160 A ACP ». Elle a son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 160A. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0850.087.412.

Article 8 : Objet et 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.

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.

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.

CHAPITRE III : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :

Article 9 : Généralités :

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 10 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

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

Article 11 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Article 12 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, 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 des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

Article 13 : Servitudes relatives aux travaux :

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs en cas de nécessité.

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

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

Article 14 : Nettoyage :

Le service de nettoyage des parties communes est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, accès vers le sous-sol et buanderie.

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :

Article 15 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes :

Les charges communes sont divisées en :

1. Charges communes générales

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

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité et pour le concierge, celles d'entretien et de réparation des parties communes, l'entretien des locaux du concierge, le salaire du concierge et des aides, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le nettoyage et le bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic ou de son secrétaire, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités ou frais de procédures dus par la copropriété ;
- g) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

2. Charges communes particulières

Ces charges incombent à certains copropriétaires ayant seuls l'utilité d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes particulières :

a) Frais d'ascenseurs :

L'ensemble des frais relatifs aux ascenseurs (les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs, les frais de consommation de courant de ceux-ci, etc.) est réparti exclusivement entre les appartements des étages. En conséquence, les magasins et l'appartement-flat du rez-de-chaussée ne sont pas tenus de participer à ces dites charges.

b) Chauffage central - Eau chaude :

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central et de la distribution d'eau chaude est obligatoire pour tous les propriétaires des lots munis de dispositifs de chauffage.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, sont tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage, à concurrence de 20%, à titre de charges communes, répartissables comme les charges communes ; c'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense, après la répartition de ce minimum, est réparti entre les copropriétaires, suivant les indications des compteurs de chauffage qui sont installés.

L'eau chaude est comptée, aux copropriétaires, suivant les indications des compteurs d'eau chaude, qui sont installés et au prix qui est fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, modifier les dispositions du présent article sur le rapport qui sera dressé par un technicien en matière de chauffage nommé à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés par ladite assemblée.

Pour ces charges, seuls les copropriétaires participant à ces charges communes particulières 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.

Article 16 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles de l'électricité et d'eau, sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier.

Article 17 : Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire :

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune.

Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmente les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 18 : Recettes au profit des parties communes :

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

Article 19 : Modification de la répartition des charges :

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

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *pro rata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 20 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

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

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclamé par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

2. 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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.

3. 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.

Article 21 : Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges (AG 20/09/2022) :

1) Échéance - Rappels :

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

2) Sanctions :

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

3) Solidarité et indivisibilité :

En cas de démembrement d'un lot ou de constitution d'un droit réel de jouissance, ainsi qu'en cas d'indivision de ce lot, tous les tenants dudit lot seront tenus solidairement et indivisiblement envers la copropriété de la quote-part de ce lot dans les charges et dettes communes de l'immeuble en principal et accessoires (intérêts, clauses pénales, etc.). Il n'appartient pas au syndic de procéder à la ventilation des charges entre les titulaires des différents droits réels et si une telle ventilation est proposée, elle n'engagera en rien la responsabilité du syndic ou de la copropriété pas plus qu'elle ne préjudiciera au droit des titulaires du lot de la contester étant entendu que la copropriété restera étrangère à tout litige qui surviendrait entre eux à ce propos et qu'en aucun cas un tel litige ne sera de nature à justifier le non-paiement des charges réclamées.

Article 22 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic présente annuellement les comptes de gestion de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, il les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE :

Article 23 : Généralités :

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être

résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 24 : Types d'assurances :

I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2. Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3. Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4. Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance peut être souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5. Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance peut être souscrite en faveur de ses membres.

6. Assurance du personnel salarié.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : Biens et capitaux à assurer :

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 26 : Assurances individuelles complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.
2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

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

Article 27 : Primes et surprimes :

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables trimestriellement par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités.

Article 28 : Assurance locative :

En cas de location, le preneur devra faire assurer les lots qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens.

Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles, sur toute réquisition de la part de ce dernier.

Les frais et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les lots qu'il occupe.

Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurance de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

Article 29 : Franchises (AG 25/04/2007) :

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

Article 30 : Sinistres - Procédures et indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.
2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de

réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et comptabilisées sur un compte spécial ouvert à cet effet au bilan. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle doit cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.

3. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
4. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.
5. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 31 : Affectation des indemnités :

a) Si le sinistre 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 des copropriétaires présents ou représentés.

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS GENERALES :

Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Certificat d'état civil et d'identité :

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant personne physique, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le \$ et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture :

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

SCHEMA DE REPARTITIONS POUR L'ETABLISSEMENT DES DECOMPTES CHAUFFAGE & EAU**CHAUFFAGE**

En ce qui concerne les frais de chauffage, ceux-ci sont répartis comme suit :

1. Frais d'entretien, de dépannage et de petites réparations

Ce poste est réparti suivant les quotes-parts générales.

2. Frais des relevés et de location des compteurs

Ces frais sont répartis en fonction du nombre de compteurs équipant chaque lot privatif suivant les coûts unitaires facturés par le tiers-répartiteurs.

3. Frais de consommation d'énergie liés à la production de chauffage

Après déduction des frais de la consommation inhérente à la production d'eau chaude sanitaire, tels que déterminés ci-après, les frais de consommation d'énergie liés à la production de chauffage sont répartis à concurrence d'un forfait de 20 % suivant les quotes-parts générales, et à concurrence de 80 % en fonction des consommations relevées sur les compteurs.

4. Consommation des parties communes

Si la consommation des parties communes est quantifiée (compteurs sur les radiateurs des parties communes), celle-ci est répartie suivant les quotes-parts générales.

EAU CHAUDE ET FROIDE**1. Eau des communs :**

Le poste « eau des communs » correspond au montant total des factures de la compagnie des eaux sur une période de 12 mois dont il faut déduire la redevance d'abonnement et les consommations privatives qui sont égales au nombre d'hectolitres consommé multiplié par le prix « moyen » officiel de l'eau TVA et taxes comprises.

Le solde ainsi obtenu constitue le montant du poste "Eau des communs" à répartir suivant les quotes-parts générales.

2. Redevance d'abonnement :

Cette redevance est répartie en parts égales entre les différents lots principaux composant la copropriété.

3. Eau privative (froide et/ou chaude) :

En ce qui concerne l'eau chaude, le prix de l'hectolitre sera calculé comme suit :

- Eau froide : la consommation d'eau sera refacturée au prix « moyen » officiel TVA et taxes comprises de l'eau, suivant les consommations déterminées par les relevés des compteurs de passage.
- Le coût du réchauffement de l'eau froide en eau chaude sera calculé à raison de 2 m³ de gaz au prix moyen de la période concernée (par hectolitre consommé).

DISPOSITIF(S) DE TRAITEMENT DE L'EAU**1. Frais d'entretien, de dépannage et de petites réparations**

Ce poste est réparti suivant les quotes-parts générales.

2. Frais de consommations des produits de traitement

Ce poste est réparti suivant les consommations d'eau relevées sur les compteurs de passage d'eau chaude, et d'eau froide si celle-ci devait également être adoucie

ASSOC DES COPROPRIETAIRES AV LOUISE 160 A ACP
ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 160A
BCE N° 0850.087.412

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE
(Article 3.85 § 3 du Code civil)

Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du //

(Date de la dernière mise à jour des statuts correspondants :)

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, modifiée par la loi du 04 février 2020 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

Préalable :

Article 3.93 § 3 - Alinéa 1^{er} du Code civil : Le 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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 § 3, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

A) OBLIGATIONS LEGALES :

Article 3.85 § 3 - 1° - 2° - 3° du Code civil : Le règlement d'ordre intérieur 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 3.88, § 1^{er}, 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 renouveau éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 du Code civil - extrait : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic 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.

Article 3.89 § 5, 9° du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

Article 3.91 du Code civil : 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 d'intérieur.

B) DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

A. OBLIGATIONS LEGALES

A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A.1.1. POUVOIRS

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION

Article 3.87 § 1^{er} du Code civil : Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations.

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avvertir le syndic, par envoi recommandé, 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.

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, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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 contractuel 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.

A.1.3. PROCURATIONS - RESTRICTIONS

Article 3.87 § 7 du Code civil : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

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.

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.

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.

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le président et le secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations.

En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se tient **du 2^{ème} au 4^{ème} lundi du mois de juin et en principe le 2^{ème} mardi de ce mois** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires (PV 14/06/2011).

A.1.5. CONVOCATIONS

a) Principes

Article 3.87 § 2 du Code civil : *Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.*

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires 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 cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : *La convocation indique l'endroit, 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.*

Article 3.92 § 4 du Code civil - extrait : *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 la faire.*

b) Délais et modes d'envoi

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 § 3 du Code civil dernier alinéa - extrait : Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocation

Article 3.93 § 2 du Code civil - extrait : 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.

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour

Article 3.87 § 3 - alinéa 2 du Code civil - extrait : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f) Frais

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

A.1.6. ORDRE DU JOUR

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

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 du Code civil : 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 3.87 -§ 4 du Code civil : 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, conformément au § 3 dudit article 3.87 du Code civil. 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.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité de tous les copropriétaires est présente ou représentée.

Les questions particulières relatives à l'approbation des comptes doivent être adressées au syndic au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale afin de permettre à celui-ci, qui ne dispose pas en séance de la comptabilité, de préparer les réponses à apporter.

A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE

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

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

A.1.8. PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - PREMIÈRE PRÉSIDENT - FEUILLE DE PRÉSENCES

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.87 § 10 - alinéa 2 du Code civil - extrait : Le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

A.1.9. CANDIDATURE À LA PRÉSIDENT OU À LA FONCTION DE SECRÉTAIRE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature pour assurer la présidence de l'assemblée générale, ou pour remplir la fonction de secrétaire, doivent en aviser le syndic par écrit au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.1.10. DÉLIBÉRATIONS**a) Droit de vote**

Article 3.87 § 6 - 1^{er} alinéa du Code civil : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, § 7 du Code civil.

Article 3.87 § 9 du Code civil : Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil : 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.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires 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.

c) Règles de majorité**1° Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

Article 3.88 § 1^{er} 1° b) du Code civil - extrait : Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tels que décrits dans cet article.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».

2° Majorité spéciale - Unanimité

Article 3.88 § 1^{er} 1° & 2° du Code civil : L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 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 3.89, § 5, 2° 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 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges 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 de 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 3.84, alinéa 4 du Code civil relatif aux associations partielles ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, 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. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 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.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

Article 3.87 § 11 du Code civil : 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.

Article 3.88 du Code civil - extrait : La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 3.88 du Code civil.

Article 3.88 § 3 - 1^{er} alinéa du Code civil : 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 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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 l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 § 4 du Code civil : 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 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.

4. Exception prévue par la loi

Article 3.92 § 5 du Code civil : 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.

Article 3.92 § 6 du Code civil : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 paragraphes 4 et 5 du Code civil, 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.

d) Charges communes particulières

Article 3.87 § 6 alinéa 2 du Code civil : 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 seule 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.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportées par chacun. Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

e) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises à un nouveau vote.

f) Vote par écrit

Article 3.87 § 11 du Code civil : 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.

g) Procès-verbaux - Consultation

Article 3.93 § 4 du Code civil : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 du Code civil : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Article 3.87 § 12 du Code civil : Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 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 3.87, § 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.

h) Montant des marchés

Article 3.88 § 1^{er} 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Article 3.89 § 5 11° du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant la décision de l'assemblée générale du **20/09/2022**, le montant des marchés est fixé à **30.000 €**.

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**A.2.1. NOMINATION**

Article 3.89 § 1^{er} du Code civil - extrait : 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. Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

A.2.2. CONTRAT ÉCRIT

Article 3.89 § 1^{er} du Code civil - extrait : 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.

A.2.3. DURÉE DU MANDAT

Article 3.89 § 1^{er} du Code civil - extrait : 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.

A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC

Article 3.89 § 1^{er} du Code civil - extrait : 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.

A.2.5. RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE

Article 3.89 § 9 du Code civil : 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.

Article 3.89 § 7 du Code civil : L'assemblée 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.

Article 3.89 § 8 du Code civil : 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. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

A.2.6. PUBLICITÉ

Article 3.89 § 2 du Code civil : 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 noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, 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.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

A.2.7. RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION

Article 3.89 § 6 du Code civil : 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.

A.2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 du Code civil : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 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 3.86, § 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, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui 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 dans 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 ;

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 ;

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables ;

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 3.88, § 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 tout contrat 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 contrats 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, 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, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 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 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 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les 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 assemblée générale.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

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

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

A.2.9. RÉMUNÉRATION

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

A.2.10. MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION

a) A l'échéance du contrat en cours

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

c) Révocation

Conformément à l'article 3.89 § 7 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

d) Fin anticipative à l'initiative du syndic

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les

contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :

A.3.1. CONSTITUTION :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : 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.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, 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.

A.3.2. MISSION LEGALE :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membres 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 3.91 du Code civil.

A.3.3. COMPOSITION :

Le conseil de copropriété se compose de **trois** membres ; si tel est leur souhait, le président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

A.3.4. CANDIDATURE :

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme membre du conseil de copropriété doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.3.5. NOMINATION :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul.

Si au terme du premier tour :

- il y a plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de postes à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu ;
- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

A.3.6. DURÉE DU MANDAT :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : *Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

A.3.7. EXERCICE DE SA MISSION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : *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.*

A.3.8. REUNION - CONVOCATION - PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL :

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter, toutefois un membre suppléant pourra assister à la séance.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, du suivi des points relevant de la gestion courante de l'immeuble et de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

A.3.9. AUTRE MISSION - DELEGATION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : *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.

A.3.10. RAPPORT ANNUEL :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : *Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.*

A.3.11. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

Article 3.87 § 2 du Code civil - dernier alinéa : *Convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;*

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : *Communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire 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 3.87 § 4 du Code civil - extrait : *Notifier à tout moment 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, conformément au point 2° ci-avant. 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.

A.3.12. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

A.4.1. DÉSIGNATION

Article 3.89 § 9 du Code civil : 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.

Article 3.91 du Code civil : 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.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

A.4.2. CANDIDATURE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme commissaire aux comptes doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A défaut de candidature reçue de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

A.4.3. COMPÉTENCES - MISSION - RAPPORT

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

- 1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc.,...);
- 2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;
- 3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;
- 4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;
- 5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserve ;
- 6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ou l'apurement de créances devenues irrécouvrables ;
- 7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin d'exercice ;
- 8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Ce rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale : à cet effet, il devra parvenir au syndic au moins 3 jours ouvrables avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

A.4.4. RESPONSABILITÉ CIVILE

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

A.5. OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 du Code civil : 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 dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication 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 § 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est 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 3.87, § 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 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 au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

B. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**B.1. DEFINITION**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans le présent règlement afin que celui-ci soit tenu à jour.

Eu égard à la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé, le français est choisi comme langue usuelle de l'association des copropriétaires (PV 14/06/2011).

B.2. ENTRETIEN**B.2.1. TRAVAUX D'ENTRETIEN**

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, les garde-corps et les volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

B.2.2. RAMONAGE DES CHEMINÉES

Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lots qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.

Ils devront en justifier au syndic.

B.2.3. TERRASSES

Les terrasses, selon l'acte de base de l'immeuble, sont parties privatives. La responsabilité de chaque propriétaire est engagée dans la mesure où des dégâts à l'immeuble peuvent être imputés au mauvais entretien desdites terrasses (PV 29/04/1997).

B.3. ASPECT**B.3.1. ESTHÉTIQUE**

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets, le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façades postérieures.

B.3.2. PUBLICITÉ

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sauf aux portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement ou du magasin, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement ou du magasin.

A la porte d'entrée, il sera permis d'établir une plaque d'un modèle admis par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement ou magasin.

Dans l'entrée chacun dispose d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite ; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.4. ORDRE INTERIEUR**B.4.1. BOIS - CHARBON**

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant 10 heures.

B.4.2. USAGE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenues libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Le corridor doit rester un lieu de passage, il est seulement autorisé d'y entreposer des vélos et des poussettes. Tous les autres objets étant formellement interdits (PV 03/09/2019).

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La toiture, partie commune, reste inaccessible sauf en cas de réparations ou d'entretien.

Tout copropriétaire qui désirerait modifier les parties communes doit en faire préalablement la demande lors de l'assemblée générale (PV 14/06/2011).

B.4.3. TRAVAUX DE MÉNAGE

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

B.4.4. COLLECTES SÉLECTIVES DES IMMONDICES

Il ne faut mettre dans les sacs jaunes que les papiers et dans les sacs bleus que les bouteilles et objets métalliques à l'exclusion de tous déchets ménagers, qui eux restent à évacuer dans les sacs gris.

L'administration sanctionnerait si les collectes n'étaient pas faites de façon satisfaisante quant au tri des déchets (papier, bouteilles et objets métalliques, etc.). Nous insistons sur la participation de chacun dans cette action pour l'environnement (PV 24/03/1999).

B.4.5. CANALISATIONS

Les occupants de doivent pas verser des résidus dans les canalisations des éviers de cuisine, ce qui crée des obstructions qui ont été la cause de plusieurs débordements importants. Ceux-ci ont causé des dégâts importants dans plusieurs appartements (PV 17/05/2001).

B.4.6. GAZ

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles ; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera (PV 09/09/2014).

Il est chaudement recommandé d'abandonner le gaz pour l'alimentation des cuisinières au profit de l'électricité (PV 20/09/2022).

B.4.7. DÉPÔTS INSALUBRES

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou inconfortables.

Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

B.4.8. ANIMAUX

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux à titre de tolérance ; toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre 0,25€ (montant fixé auparavant à 10 francs) par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la société protectrice des animaux.

B.4.9. COMMUNICATION

Il est demandé à tous les copropriétaires de communiquer au syndic les coordonnées des personnes à contacter en cas d'absence ou d'urgence (PV 15/06/2010).

B.5. MORALITE - TRANQUILLITE**B.5.1. OCCUPATION EN GÉNÉRAL**

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fil est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les ascenseurs, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique, et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

Il est souhaitable de fermer la porte d'entrée de l'immeuble à double tour dès 22h (PV 09/03/1994).

B.5.2. BAUX

Les baux consentis par les propriétaires et l'usufruitier devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, de manière prudente et raisonnable, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs personnels.

L'Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location est entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée, lesquels détecteurs doivent :

- être de type optique ;
- posséder le label BOSEC ;
- la pile doit avoir une durée de vie supérieure à 5 ans (pile lithium) ;
- l'achat et l'installation doivent être assurés par le propriétaire ;
- être remplacés tous les 10 ans ;
- ne pas être placés dans une cuisine ou une salle de bains.

Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail (PV 25/04/2007).

B.5.3. CHARGES COMMUNALES

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

B.5.4. EMMÉNAGEMENTS - DÉMÉNAGEMENTS

Les déménagements doivent être signalés au syndic (PV 25/04/2007).

Lors de chaque emménagement ou déménagement, 50,00 € dont 10,00 € seront ristournés à la concierge pour les travaux occasionnés par ces mouvements. Les 40,00 € seront versés au fonds de réserve (PV 23/05/2005).

Un forfait de 50,00 € est appliqué pour chaque emménagement/déménagement se faisant depuis la cage d'escalier et/ou l'ascenseur (PV 14/06/2011).

B.6. CHAUFFAGE CENTRAL - EAU CHAUDE

Le chauffage fonctionne du 1^{er} septembre au 31 mai.

La distribution d'eau chaude est assurée toute l'année.

Les périodes de chauffe à régime de jour sont de 6h à 23h, il en est de même pour l'eau chaude, le ralenti de nuit fonctionnant de 23h à 6h (PV 17/05/2001).

Il est interdit de vider et de toucher les installations de chauffage avant d'avoir obtenu l'accord du chauffagiste de la copropriété (PV 05/09/2018).

Il est demandé aux copropriétaires qui effectuent des travaux importants dans leur appartement (cuisine, salle de bains) de vérifier leurs canalisations de chauffage et d'eau avant de renouveler les carrelages et les parquets, pour éviter les accidents dus à la corrosion et de procéder au

renouvellement des tuyauteries pour éviter les sinistres dégâts des eaux (PV 03/11/1999 + PV 23/05/2005).

B.7. ASCENSEURS

L'usage des ascenseurs est réglementé par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ; cette assemblée établira ainsi un règlement d'ordre intérieur à ce sujet à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.8. CONCIERGE

B.8.1. DÉSIGNATION DU CONCIERGE

Un concierge est choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il est engagé et payé au mois, par les soins du syndic.

B.8.2. SERVICE DU CONCIERGE

Le service du concierge comporte tout ce qui est d'usage dans les immeubles biens tenus.

Il devra notamment :

1. tenir en parfait état de propreté les lieux communs de l'immeuble, trottoirs et cours ;
2. évacuer les ordures ménagères ;
3. recevoir les paquets et commissions et les tenir à la disposition des occupants ;
4. fermer la porte d'entrée à partir de 22h et l'ouvrir sur demande après cette heure ;
5. laisser et faire visiter les appartements et magasins à vendre ou à louer ;
6. surveiller et entretenir le chauffage central et le service de l'eau chaude ;
7. faire les petites réparations aux ascenseurs et entretenir ceux-ci suivant les indications qui lui seront données ;
8. surveiller les entrées et venues dans l'immeuble ;
9. en général, faire tout ce que le syndic lui ordonnera pour la bonne tenue des parties communes.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni faire des travaux dans les parties privatives. Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

B.8.3. DROITS DU CONCIERGE

Le concierge est logé, chauffé et éclairé dans les locaux prévus à cet effet, à frais communs.

Son salaire est fixé par l'assemblée générale et constitue une charge commune ; le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

B.8.4. CONGÉDIEMENT

Le syndic est tenu de congédier le concierge si l'assemblée des copropriétaires le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A son défaut le congédiement sera effectué et réalisé par un délégué de l'assemblée.

B.9. INFORMATION SUR L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 17 FEVRIER 2011 RELATIF AU CERTIFICAT PEB, PUBLIE AU MONITEUR BELGE DU 1ER MARS 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en région de Bruxelles-Capitale – qu'il s'agisse d'un logement (qu'elle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1er mai 2011) ou le louer (à partir du 1er novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location (PV 05/09/2018).

B.10. REGLEMENT DES DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

TABLE DES MATIERES

A. OBLIGATIONS LEGALES.....	2
A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	2
A.1.1. Pouvoirs.....	2
A.1.2. Composition - Assistance - Indivision	2
A.1.3. Procurations - Restrictions	2
A.1.4. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	3
A.1.5. Convocations	3
A.1.6. Ordre du jour	4
A.1.7. Constitution de l'assemblée	5
A.1.8. Présidence - Secrétaire - Première présidence - Feuille de présences	5
A.1.9. Candidature à la présidence ou à la fonction de secrétaire	5
A.1.10. Délibérations	5
A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.....	9
A.2.1. Nomination.....	9
A.2.2. Contrat écrit	9
A.2.3. Durée du mandat	9
A.2.4. Engagement du syndic	9
A.2.5. Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire.....	9
A.2.6. Publicité.....	10
A.2.7. Responsabilité - Délégation.....	10
A.2.8. Pouvoirs.....	10
A.2.9. Rémunération	12
A.2.10. Modalités de fin de sa mission	12
A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :	13
A.3.1. Constitution :	13
A.3.2. Mission légale :	13
A.3.3. Composition :	13
A.3.4. Candidature :	13
A.3.5. Nomination :	13
A.3.6. Durée du mandat :	14
A.3.7. Exercice de sa mission :	14
A.3.8. Réunion - Convocation - Procuration - Délibération - Procès-verbal :	14
A.3.9. Autre mission - Délégation :	14
A.3.10. Rapport annuel :	14
A.3.11. Autres initiatives du conseil de copropriété :	14
A.3.12. Assurance-responsabilité civile du conseil de copropriété :	15
A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES.....	15
A.4.1. Désignation.....	15
A.4.2. Candidature	15
A.4.3. Compétences - Mission - Rapport	15
A.4.4. Responsabilité civile.....	16
A.5. OPPOSABILITE.....	16

B.	DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN..	17
B.1.	DEFINITION.....	17
B.2.	ENTRETIEN.....	17
B.2.1.	Travaux d'entretien	17
B.2.2.	Ramonage des cheminées.....	17
B.2.3.	Terrasses	17
B.3.	ASPECT	17
B.3.1.	Esthétique	17
B.3.2.	Publicité.....	17
B.4.	ORDRE INTERIEUR.....	17
B.4.1.	Bois - Charbon	17
B.4.2.	Usage des parties communes.....	17
B.4.3.	Travaux de ménage.....	18
B.4.4.	Collectes sélectives des immondices	18
B.4.5.	Canalisations.....	18
B.4.6.	gaz	18
B.4.7.	Dépôts insalubres	18
B.4.8.	Animaux.....	18
B.4.9.	Communication	18
B.5.	MORALITE - TRANQUILLITE	19
B.5.1.	Occupation en général	19
B.5.2.	Baux.....	19
B.5.3.	Charges communales.....	19
B.5.4.	Emménagements - Déménagements	19
B.6.	CHAUFFAGE CENTRAL - EAU CHAUDE.....	19
B.7.	ASCENSEURS.....	20
B.8.	CONCIERGE	20
B.8.1.	Désignation du concierge.....	20
B.8.2.	Service du concierge	20
B.8.3.	Droits du concierge.....	20
B.8.4.	Congédiement	20
B.9.	INFORMATION SUR L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE DU 17 FEVRIER 2011 RELATIF AU CERTIFICAT PEB, PUBLIE AU MONITEUR BELGE DU 1ER MARS 2011	20
B.10.	REGLEMENT DES DIFFERENDS	20