

Association des copropriétaires
de la résidence
WINSTON CHURCHILL
232-236 avenue Winston Churchill
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **850.088.994**



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

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 24 mai 2023
PROCES-VERBAL**

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

9	copropriétaires présents sur 85, totalisant	1.045 /	10.040 quotités (soit 10%)
11	copropriétaire(s) représenté(s) sur 85, totalisant	1.352 /	10.040 quotités (soit 13%)
20	copropriétaires présents et représentés sur 85, totalisant	2.397 /	10.040 quotités (soit 24%)

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
- 2.1. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
6. Rapport TECHEM
7. Devis tracteur poubelles
8. Mise en conformité des statuts
9. Schéma de répartition des frais de chauffage et/ou eau
10. Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant 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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Valtille pour assurer la présidence de la présente séance.

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. C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur Stuyck pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h12 heures sous la présidence de Madame Valtille, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge membres du CC	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge Syndic	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC Madame Valtille	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC Monsieur allar	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC Monsieur Nguyen	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC Monsieur Longo	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Mandat CC Monsieur Czirok	50,00%	2.274	0	123	100,00%	accepté
6.1.6	Mandat CC Monsieur Stuyck	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat comm. Comptes Mme Nguyen	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.3	MandatCC choix experts CDCA	66,66%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic	66,66%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Approbation tarifs complémentaires	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Approbation contrat syndic	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat CC signature contrat syndic	66,66%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4.4	Mandat syndic contrat récurr. Annuel	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4.5	Marché énergie, Mandat synd. Choix fourm	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
6.4.6	Renouvellement enveloppe budg. 6.000 €	66,66%	2.397	0	0	100,00%	accepté
7.1	Mandat bureau medori perm.urban.	50,00%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Mandat syndic introd. primes	50,00%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.1.2	Accord chasseur de primes	50,00%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.2	Accord trav.compl.Techem 10.000 euros	66,66%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.3	Accord tracteur poub. 8.474,34 euros	50,00%	2.137	0	134	100,00%	accepté
7.4	Accord rempl. Places fourm. Local poub.	80,00%	1.585	563	123	73,79%	refusé
7.5	Accord commande désamiantage oblig.	66,66%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.5.1	Mandat CC choix fourm. Désamiantage	66,66%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.6.1	Approbation statuts	50,00%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.6.2	Approbation schéma chauff	80,00%	2.271	0	0	100,00%	accepté
7.6.3	Clarif. Franchise sinistre priv.	66,66%	2.397	0	0	100,00%	accepté
7.6.4	Compos. Conseil copro	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
7.6.5	Approbation ROI	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
8.1.1	Recours exp.tech. Bornes de rech.	66,66%	2.261	136	0	94,33%	accepté
8.1.2	Autoris.prov. Install bornes de rech.	66,66%	2.138	136	123	94,02%	accepté
8.1.3	Autorisation colocation	50,00%	0	136	2.261	0,00%	refusé
10.3.1	Fixation montant fds rés.	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
10.3.2	Financ.décisions AG fds rés.	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
10.3.3	Accord transf. Réser.asc. Vers fds rés.g	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté
10.4	Approbation budget	50,00%	2.397	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

L'ensemble des décisions de l'assemblée générale précédente ont été commandés.

Comme vous l'aurez constaté, en ce qui concerne les travaux de TECHEM, ceux-ci ont révélé plusieurs problèmes d'accès, raison pour laquelle il est précisé ci-dessous des travaux complémentaires.

En ce qui concerne le cahier des charges ainsi que l'appel d'offre réalisé par le bureau d'architecture Medori, cela fera l'objet d'une assemblée générale extraordinaire, l'appel d'offres n'étant pas encore finalisé.

En ce qui concerne les bornes de recharge, suite à la publication de l'arrêté le 3 novembre dernier, il est prévu de faire appel à un expert externe afin de réaliser un cahier des charges et un appel d'offres selon les dispositions légales et l'infrastructure existante de l'immeuble.

Le travail de curage en profondeur des canalisations afin d'éviter leur remplacement doit encore se poursuivre.

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

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 **06/02/2023**, 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 **69,35 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **426 %**.

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 **163,95 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **367 %**.

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 **13.532,39 €** et **100.944,42 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **114.476,81 €**.

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**3**

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	268 150.00	257 479.74	-10 670.26
Frais "propriétaires" svt l'usage	57 450.00	69 001.52	11 551.52
TOTAL	325 600.00	326 481.26	881.26
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			0.27%

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	Ouverture colonne bouchée	941.28
	Réfection mur local vélos	629.79
2-000-05	Abattage saule pleureur	2 813.25
	Réalisation massif hydrangéas	928.12
	Divers élagages	1 887.60
	Elagage tilleul-accacia	2 178.00
	Abattage hêtre et deux sapins	3 993.00
	Elagage et broyage 3 érables	1 028.50
	Travaux d'élagage	2 660.60
2-000-08	Etude bornes de recharge	858.53
2-200-00	Remplacement cartes sim ascenseurs	3 794.80
2-600-00	Remplacement doigt de gant + soupape	889.02
	Démontage jacket chaudière	206.70
	Réparation fuite chaudière 236	807.83
	Remplacement ventil. Chaudière 234	1 657.84
	Remplacement du circulateur	4 900.65
	Remplacement sonde oxygène	873.44
	Remplacement son chaudière 232	837.40
TOTAL		31 886.35

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
3-000-01	Sinistres inférieurs ou proches de la franchise	23 513.43
3-000-08	Honoraires mise en conformité statuts	3 521.65
TOTAL		27 035.08

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	151 686.59
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	90 001.32
Intérêts retard propriétaires	1 149.66
Loyer cogénération	29 852.96
Indemnités emm/dém.	371.80
Total des apports	121 375.74
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	27 035.08
Total des prélèvements sur l'exercice	27 035.08
Solde à la clôture de l'exercice	246 027.25

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de réouverture de l'exercice	4 837.49
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0.00
Total des apports	0.00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	4 837.49

3.9. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le renouvellement est en cours ainsi que la modification suite à l'installation de la cogénération.

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 30/11/2022 (période du 01/12/2021 au 30/11/2022)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

4

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Nguyen, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, elle recommande l'approbation des 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. Madame Valtille - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. Monsieur Allar - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. Monsieur Nguyen - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. Monsieur Longo - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.5. Monsieur Czirok - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.6. Monsieur Stuyck - 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. Madame Nguyen - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.3. 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 **15.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / 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.

6.4.1. 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 **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 30/08/2004 ; 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.

6.4.2. Approbation du contrat de syndic établi par Lamy Belgium – Majorité absolue **ACCEPTE**

6.4.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

En vue d'éviter toutes équivoques et d'en faciliter la compréhension, le modèle de contrat de syndic proposé par Lamy se présente en deux parties qui, ensemble, constitue la convention.

La première, dénommée « conditions particulières », détaille les éléments spécifiques de la copropriété, la deuxième, intitulée « conditions générales », reprend en détail les prestations et les services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre un syndic professionnel.

La convention décrit également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il est fait état du droit applicable, et de la désignation des cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

Même s'il existe aujourd'hui un contrat écrit, il apparaît que les nombreuses modifications du Code civil imposent la signature d'un nouveau contrat.

A noter que la signature du nouveau contrat n'entraînera pas d'augmentation des honoraires et frais administratifs forfaitaires actuellement pratiqués

6.4.4. 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**

6.4.5. 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.

6.4.6. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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

- En ce qui concerne les travaux de réfection et d'isolation des terrasses, de la toiture, des façades avant et arrière, du pignon, de l'allée carrossable :

L'appel d'offres a été lancé mais nous ne possédons pas à l'heure actuelle le résultat.

C'est la raison pour laquelle, nous préconisons une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu dès réception de cet appel d'offres réalisé par le bureau d'architecture Medori.

7.1. Principe de donner mandat au bureau d'architecture Medori pour l'obtention d'un permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux expliqués ci-dessus – Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.1. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE088-2348446-71

31 mars 2022 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'hab

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

7.1.2. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue **ACCEPTE**

7.2. Accord concernant les travaux complémentaires à réaliser par Techem dans le cadre des remplacements de compteurs pour un montant de 10.000 € tva à 10 % près – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Il y a lieu de se référer à l'annexe 6 expliquant la situation.

Plusieurs travaux seront facturés en privés au vu de la situation découverte sur place.

7.3. Accord pour remplacer l'appareil de traction pour les poubelles pour un montant de 8.478,34 € tva à 10 % près – Majorité de absolue **ACCEPTE**

Il y a lieu de se référer à l'annexe 7

7.4. Accord pour remplacer la ou les places « fournisseurs » par un local poubelle – Majorité 4/5 REFUSE
Ceci se fera si ce point est accepté en accord et avec l'acceptation de l'IBGE.
Ceci nécessitera probablement un changement au niveau du permis d'environnement.

7.5. Accord pour passer commande concernant le désamiantage obligatoire à réaliser à court-terme- Majorité 2/3 **ACCEPTE**

7.5.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur concernant le désamiantage- Majorité 2/3 **ACCEPTE**

7.6. 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.

7.6.1. 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.

7.6.2. 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.

7.6.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

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, ...).

7.6.4. 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**

7.6.5. 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.

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande(s) de Monsieur Stuyck Relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Art. 9. Lorsque le parking est muni d'un ascenseur pour véhicules, **l'installation de points de recharge est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« 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 possible 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 à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », édité par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2.2.

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment.** En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique. Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective où seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors

possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc. Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les 3 points suivants :

8.1.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

8.1.2. Autorisation provisoire de pouvoir installer - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne de rechargement à charge lente afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect des obligations légales en vigueur et à venir – Majorité absolue **ACCEPTE**

8.1.3. Autorisation concernant la colocation – Majorité absolue **REFUSE**

Ce point est demandé par Madame Deckers

9. Points d'information non-soumis au vote

9.1. Aboiements chiens

Il a été constaté à plusieurs reprises des aboiements intempestifs ainsi que des souillures dans les parties communes. Il est rappelé que les animaux sont autorisés au titre de simple tolérance. Nous demandons donc aux propriétaires et/ou occupants concernés de bien vouloir y être attentifs.

9.2. Tri des déchets et sortie poubelles

Il est demandé aux propriétaires occupants ainsi qu'aux locataires de bien vouloir respecter le tri des déchets ainsi que le jour de sortie des poubelles. De même, le syndic rappelle qu'il vous est possible sur simple demande à Bruxelles propreté de faire évacuer vos encombrants.

9.3. Rappel Box: contenu

Le syndic tient à rappeler qu'il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans vos garages.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

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 interpellé 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 privés.

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.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		246 027.25
Apports	Dotation obligatoire	12 842.00 (*)
	Dotation complémentaire	77 158.00 (*)
	Loyer cogénérateur	29 852.00 (*)
	Total des apports	119 852.00
Prélèvements	Honoraires Medori	16 335.00
	Accord travaux Techem	11 000.00 (*)
	Tracteur poubelle	8 478.34 (*)
	Amiante (estimation)	150 000.00 (*)
	Total des prélèvements	185 813.34
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		180 065.91

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

10.3.1. 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 90.000 €.

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).

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
256 844.87 €	5%	12 842.24 €	12 842 €

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.

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

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

10.3.3. Accord pour transférer le montant du fonds de réserve ascenseur vers le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

10.4. 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.

10.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions 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	268 150	277 671	12	23 139	3.55%
Frais "propriétaires" svt l'usage	57 450	60 100	12	5 008.33	4.61%
Total des dépenses "ordinaires"	325 600	337 771		28 147.58	3.74%
Apport fonds de réserve	90 000	90 000	12	7 500.00	0.00%
TOTAL	415 600	427 771		35 647.58	2.93%

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H46

Etabli le 24 mai 2023


Luc Vandenplas

Le syndic


Monsieur Stuyck

Le secrétaire de séance


Madame Valtille

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 2ème quinzaine du mois de mars 2024

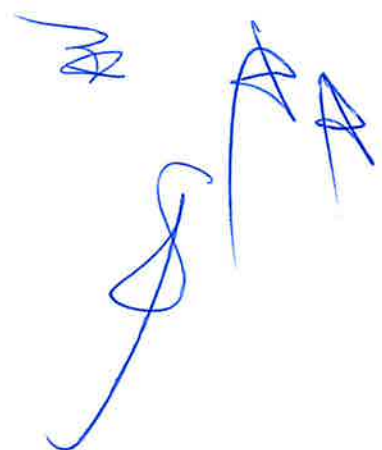
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

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 WINSTON CHURCHILL - Assemblée générale du 24/05/2023

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

Nom	6.1.5	7.3	7.4	8.1.1	8.1.2	8.1.3
AGUIAR Pedro						A
ALLAR Yves						A
DUQUE Baudouin						A
ENGELMAN Renée						A
GEBERT-D'OYEN Peter				C	C	C
HUGON c/o LAMY Belgium						A
HURARD-PARFAIT Anne		A				A
KAMBINGA KATOMBA Germain			C			A
LONGO-SELLI Eugenio						A
MISSON Dominique						A
NGUYEN VAN			C			A
NGUYEN VAN-HOANG THINGOC HO			C			A
NGUYEN-HOANG			C			A
ROUSSEAU-MAIRE Etienne						A
SCHWARZ DA SILVA Joao			A		A	A
STUYCK Julien						A
VALVEST-MANAGEMENT						A
VOSTERS-GEWELT Olivier			C			A
WACHSMANN-ISAAC Charlotte			C			A
ZEISIG-FRIES Georg	A					A



Association des copropriétaires
de la résidence
WINSTON CHURCHILL
232-236 avenue Winston Churchill
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **850.088.994**



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

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 29 mars 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
- 2.1. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels
6. Rapport TECHEM
7. Devis tracteur poubelles
8. Mise en conformité des statuts
9. Schéma de répartition des frais de chauffage et/ou eau
10. 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 des fournitures régulières

2

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 **06/02/2023**, 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 **69,35 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **426 %**.

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 **163,95 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **367 %**.

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 **13.532,39 €** et **100.944,42 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **114.476,81 €**.

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

3

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	268 150.00	257 479.74	-10 670.26
Frais "propriétaires" svt l'usage	57 450.00	69 001.52	11 551.52
TOTAL	325 600.00	326 481.26	881.26
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			0.27%

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	Ouverture colonne bouchée	941.28
	Réfection mur local vélos	629.79
2-000-05	Abattage saule pleureur	2 813.25
	Réalisation massif hydrangéas	928.12
	Divers élagages	1 887.60
	Elagage tilleul-accacia	2 178.00
	Abattage hêtre et deux sapins	3 993.00
	Elagage et broyage 3 érables	1 028.50
	Travaux d'élagage	2 660.60
2-000-08	Etude bornes de recharge	858.53
2-200-00	Remplacement cartes sim ascenseurs	3 794.80
2-600-00	Remplacement doigt de gant + soupape	889.02
	Démontage jacket chaudière	206.70
	Réparation fuite chaudière 236	807.83
	Remplacement ventil. Chaudière 234	1 657.84
	Remplacement du circulateur	4 900.65
	Remplacement sonde oxygène	873.44
	Remplacement son chaudière 232	837.40
TOTAL		31 886.35

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
3-000-01	Sinistres inférieurs ou proches de la franchise	23 513.43
3-000-08	Honoraires mise en conformité statuts	3 521.65
TOTAL		27 035.08

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	151 686.59
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	90 001.32
Intérêts retard propriétaires	1 149.66
Loyer cogénération	29 852.96
Indemnités emm/dém.	371.80
Total des apports	121 375.74
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	27 035.08
Total des prélèvements sur l'exercice	27 035.08
Solde à la clôture de l'exercice	246 027.25

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de réouverture de l'exercice	4 837.49
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0.00
Total des apports	0.00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	4 837.49

3.9. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le renouvellement est en cours ainsi que la modification suite à l'installation de la cogénération.

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 30/11/2022 (période du 01/12/2021 au 30/11/2022)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes****4****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. Madame Valtille - Majorité absolue**6.1.2. Monsieur Allar - Majorité absolue****6.1.3. Monsieur Nguyen - Majorité absolue****6.1.4. Monsieur Longo - Majorité absolue****6.1.5. Monsieur Czirok - Majorité absolue**

6.1.6. Monsieur Stuyck - 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. Madame Nguyen - Majorité absolue**6.3. 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 **15.000 €**.

6.4. 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.

6.4.1. 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 5

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 30/08/2004 ; 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.

6.4.2. Approbation du contrat de syndic établi par Lamy Belgium – Majorité absolue**6.4.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic – Majorité de 2/3**

En vue d'éviter toutes équivoques et d'en faciliter la compréhension, le modèle de contrat de syndic proposé par Lamy se présente en deux parties qui, ensemble, constitue la convention.

La première, dénommée « conditions particulières », détaille les éléments spécifiques de la copropriété, la deuxième, intitulée « conditions générales », reprend en détail les prestations et les services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre un syndic professionnel.

La convention décrit également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il est fait état du droit applicable, et de la désignation des cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

Même s'il existe aujourd'hui un contrat écrit, il apparaît que les nombreuses modifications du Code civil imposent la signature d'un nouveau contrat.

A noter que la signature du nouveau contrat n'entraînera pas d'augmentation des honoraires et frais administratifs forfaitaires actuellement pratiqués

6.4.4. 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**6.4.5. 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.

6.4.6. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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**

- En ce qui concerne les travaux de réfection et d'isolation des terrasses, de la toiture, des façades avant et arrière, du pignon, de l'allée carrossable :

L'appel d'offres a été lancé mais nous ne possédons pas à l'heure actuelle le résultat.
C'est la raison pour laquelle, nous préconisons une assemblée générale extraordinaire qui aura lieu dès réception de cet appel d'offres réalisé par le bureau d'architecture Medori.

7.1. Principe de donner mandat au bureau d'architecture Medori pour l'obtention d'un permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation des travaux expliqués ci-dessus – Majorité absolue

7.1.1. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE088-2348446-71

31 mars 2022 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'hab

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur : - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

7.1.2. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

7.2. Accord concernant les travaux complémentaires à réaliser par Techem dans le cadre des remplacements de compteurs pour un montant de 10.000 € tva à 10 % près – Majorité de 2/3

6

Il y a lieu de se référer à l'annexe 6 expliquant la situation.

Plusieurs travaux seront facturés en privatifs au vu de la situation découverte sur place.

7.3. Accord pour remplacer l'appareil de traction pour les poubelles pour un montant de 8.478,34 € tva à 10 % près – Majorité de absolue

7

Il y a lieu de se référer à l'annexe 7

7.4. Accord pour remplacer la ou les places « fournisseurs » par un local poubelle – Majorité 4/5

Ceci se fera si ce point est accepté en accord et avec l'acceptation de l'IBGE .

Ceci nécessitera probablement un changement au niveau du permis d'environnement.

7.5. Accord pour passer commande concernant le désamiantage obligatoire à réaliser à court-terme- Majorité 2/3

7.5.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur concernant le désamiantage- Majorité 2/3

7.6. 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.

7.6.1. 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.

7.6.2. 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.

7.6.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

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 réclamé ; 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, ...).

7.6.4. 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

7.6.5. 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. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande(s) de Monsieur Stuyck Relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;

- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Art. 9. Lorsque le parking est muni d'un ascenseur pour véhicules, l'installation de points de recharge est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« 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 possible 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 à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », édité par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2.2.

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment**. En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique. Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc. Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les 3 points suivants :

8.1.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité de 2/3

8.1.2. Autorisation provisoire de pouvoir installer - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne de rechargement à charge lente afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect des obligations légales en vigueur et à venir – Majorité absolue

8.1.3. Autorisation concernant la colocation – Majorité absolue

Ce point est demandé par Madame Deckers

9. Points d'information non-soumis au vote

9.1. Aboiements chiens

Il a été constaté à plusieurs reprises des aboiements intempestifs ainsi que des souillures dans les parties communes. Il est rappelé que les animaux sont autorisés au titre de simple tolérance. Nous demandons donc aux propriétaires et/ou occupants concernés de bien vouloir y être attentifs.

9.2. Tri des déchets et sortie poubelles

Il est demandé aux propriétaires occupants ainsi qu'aux locataires de bien vouloir respecter le tri des déchets ainsi que le jour de sortie des poubelles. De même, le syndic rappelle qu'il vous est possible sur simple demande à Bruxelles propreté de faire évacuer vos encombrants.

9.3. Rappel Box: contenu

Le syndic tient à rappeler qu'il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans vos garages.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

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 interpellier 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.

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.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		246 027.25
Apports	Dotation obligatoire	12 842.00 (*)
	Dotation complémentaire	77 158.00 (*)
	Loyer cogénérateur	29 852.00 (*)
	Total des apports	119 852.00
Prélèvements	Honoraires Medori	16 335.00
	Accord travaux Techem	11 000.00 (*)
	Tracteur poubelle	8 478.34 (*)
	Amiante (estimation)	150 000.00 (*)
	Total des prélèvements	185 813.34
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		180 065.91

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

10.3.1. 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 90.000 €.

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).

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
256 844.87 €	5%	12 842.24 €	12 842 €

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.

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

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

10.3.3. Accord pour transférer le montant du fonds de réserve ascenseur vers le fonds de réserve - Majorité absolue

10.4. 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

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

10.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions 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	268 150	277 671	12	23 139	3.55%
Frais "propriétaires" svt l'usage	57 450	60 100	12	5 008.33	4.61%
Total des dépenses "ordinaires"	325 600	337 771		28 147.58	3.74%
Apport fonds de réserve	90 000	90 000	12	7 500.00	0.00%
TOTAL	415 600	427 771		35 647.58	2.93%

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.

Etabli le 8 mars 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 mars 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.

Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

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.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

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

Information sur 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

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Information sur l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.

ACP WINSTON CHURCHILL
RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE – 2022/2023

Pour rappel, la mission du conseil de Copropriété (CC) est d'assister, conseiller et contrôler le syndic. Le CC n'a aucun pouvoir de décision.

Le conseil de copropriété est constitué de 6 membres qui ont été élus pour une année par l'assemblée générale du 21 avril 2022.

Les contacts par mail entre le syndic et les membres du Cc ont été très réguliers pour assurer le suivi de la copropriété.

Malgré la pandémie, et depuis lors, le conseil a réussi à se réunir régulièrement, soit en présentiel dans le parc, soit en vidéo conférence. La dernière réunion du conseil date du 20 février 2023.

Voici les points qui ont été abordés et/ou décidés :

1. La cogénération en tiers investisseur a été installée et fonctionne de façon satisfaisante tout en générant un revenu appréciable pour la copropriété.

2. Le parc : suivi de l'entretien, plusieurs arbres ont dû être abattus ou débités suite aux tempêtes survenues aux cours de l'année passée. De nouveaux buissons et arbustes d'ornement ont également été plantés pour assurer le renouvellement esthétique du parc.

3. Un architecte a été sélectionné dans le cadre d'un appel d'offres dans le but de proposer une approche globale de rénovation et isolation du bâtiment, suite aux nombreuses infiltrations affectant les divers murs, toits et terrasses.

- Conformité électrique : nous n'avons pas eu accès à toutes les caves. Les propriétaires sont tenus de se rapprocher du syndic pour donner leurs numéros de cave pour le bon déroulement des travaux

- Les compteurs d'eau chaude et les répartiteurs de chauffage privatifs ont été remplacés par de nouveaux appareils fonctionnant par radiofréquence afin d'améliorer le confort des habitants (plus de nécessité de visite annuelle de Techem dans les appartements).

- bornes de recharge électrique: le conseil a pris contact avec Sibelga et divers entrepreneurs afin de préciser les possibilités d'installation de bornes de recharge lente dans les garages. Les retours obtenus confirment la possibilité technique mais le conseil souhaite demander un avis d'expert sur le projet global. Le syndic prendra contact avec un tel expert en supposant que le point soit validé en assemblée générale.

4. Chaudières et travaux privatifs sur le système de chauffage: des travaux réguliers sur l'installation ont entraîné quelques coupures de chauffage ou d'eau chaude. A chaque fois, nous avons insisté pour que les horaires de coupure ne soient pas trop gênant pour la vie quotidienne des habitants.

Rappels importants

5. les garde-corps sont privatifs, chaque copropriétaire est tenu de les entretenir

(peinture et points d'ancrage).

6. Merci d'entretenir régulièrement vos évacuations douches et éviers; de trop nombreux bouchons se forment et entraînent des frais conséquents.
7. La vitesse dans les garages est limitée à 10km/h. Nous ne souhaitons pas pour l'instant installer des limiteurs de vitesse, qui pourraient gêner les garages à proximité, il en va donc du bon sens de chacun.
8. Les caméras qui ont été installées ont permis de limiter les intrusions. Nous rappelons néanmoins de rester attentifs et de ne pas ouvrir aux personnes que vous ne connaissez pas (attention aux appels interphones et entrées garage)

Le conseil de copropriété 2 mars 2023

Liste des contrats (Echéancier)

WINSTON CHURCHILL

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
854	ACCES GLS - ALL ACCESS	INSTALLATION 1/13/3873/3 - PORTAIL	95244	01-12-14	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-06-07 ANNUELLE	314.72
601	ACCES VIPER ENGINEERING	4VISITES ENTRETIEN PORTE DE GARAG 0669		30-09-03	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-01-01 ANNUELLE	614.49
598	ASCENSEUR OTIS	ENTRETIEN OMNIUM DE 8 ASCENSEURS A0483 À A0490		31-12-87	5 ANS TRIMESTRIELLE	2023-01-01 6 MOIS	19 246.98
321	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	ACCIDENT DU TRAVAIL COUPLE CONCIE 97272204		01-01-22	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-12-26 ANNUELLE	493.77
103	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	ASSURANCE INCENDIE et RC CC	201.170.018	07-03-17	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-02-24 ANNUELLE	36 665.20
2070	CHAUFFAGE EQUANS-I.S.B. BUILDING TECHNICS	ENTRETIEN CHAUFFAGE		01-10-09	12 ANS TRIMESTRIELLE	2022-10-28 ANNUELLE	5 987.70
364	CONTRÔLE VINCOTTE	CONTROLES PERIODOQUES DES 8 ASC 100094145/10864		01-01-80	MENSUELLE	2021-04-28 6 MOIS	2 424.30
540	CURAGE CURNET	CURAGE EGOUTS		01-04-16	MENSUELLE	2022-03-29 ANNUELLE	1 272.00
1048	HYGIENE DICLO LABORATOIRES SERVICE	DÉRATISATION 3X/AN	2201 CA	01-07-06	ANNUELLE MENSUELLE	2022-12-14 4 MOIS	953.55
529	JARDIN NOLF JEAN	ENTRETIEN JARDIN	Mall du 02/03/2011	01-04-01	ANNUELLE MENSUELLE	2023-02-02 MENSUELLE	13 317.88
2438	PREVENTION SECURITY 4 ALL	MAINTENANCE CAMERAS DE SURVEILL 2019121201		01-12-19	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2021-12-16 ANNUELLE	238.50
354	PREVENTION SICLI	ENTR.-: LOCATION : 10 FURY 6A	N° 92432	01-01-06	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-02-08 ANNUELLE	1 532.37
559	TELEPHONIE COGELEC SA	ABONNEMENT PARLOPHONIE 2 BATIME		01-06-16	MENSUELLE	2022-01-06 ANNUELLE	1 730.78
1732	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	190 E CH	IMM 35310	01-01-80	MENSUELLE	2021-12-17 ANNUELLE	987.57
577	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	591 CALORIMETRES	CL:35310	10-05-00	10 ANS TRIMESTRIELLE	2021-12-17 ANNUELLE	8 096.15
778	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ADOUCISSEUR ET DYNASOFT DACS		10-04-05	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-12-29 6 MOIS	526.16



Annexe 2.1

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 Février 2023 Simulation sur le BE Y+1 du 07/02/2023							
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 [€]		
541448920706985057	ACP Winston Churchill 232-234-2336	3,52	3,52	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	166,50 €	54,35	219,95	0,00	0,00	828,58 €		
541448920706985064	ACP Winston Churchill 232-234-2337	2,77	2,77	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	132,60 €	55,35	219,95	0,00	0,00	664,61 €		
541448920706984180	ACP Winston Churchill 232-234-2338	22,48	22,48	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	1.076,12 €	56,35	219,95	0,00	0,00	5.000,85 €		
541448920706984197	ACP Winston Churchill 232-234-2339	1,63	1,63	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	78,03 €	57,35	219,95	0,00	0,00	415,87 €		
541448920706984203	ACP Winston Churchill 232-234-2340	14,28	14,28	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	663,58 €	58,35	219,95	0,00	0,00	3.199,25 €		
541448920706984227	ACP Winston Churchill 232-234-2341	0,55	0,55	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	26,33 €	59,35	219,95	0,00	0,00	180,32 €		
541448920706985392	ACP Winston Churchill 232-234-2342	11,28	11,28	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	539,97 €	60,35	219,95	0,00	0,00	2.541,40 €		
541448920706985408	ACP Winston Churchill 232-234-2343	1,64	1,64	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	78,51 €	61,35	219,95	0,00	0,00	422,07 €		
541448920706985415	ACP Winston Churchill 232-234-2344	1,22	1,22	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	58,40 €	62,35	219,95	0,00	0,00	330,69 €		
541448920706985422	ACP Winston Churchill 232-234-2345	10,57	10,57	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	505,99 €	63,35	219,95	0,00	0,00	2.388,23 €		
541448920706984456	ACP Winston Churchill 232-234-2346	1,38	1,38	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	66,06 €	64,35	219,95	0,00	0,00	367,88 €		
541448920706984722	ACP Winston Churchill 232-234-2347	3,21	3,21	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	153,86 €	54,35	219,95	0,00	0,00	760,39 €		
Total annuel		74,53	74,53	0,00	0,00	Prix moyen [€/MWh]				Total annuel	Prix moyen [€/MWh]				Total annuel		
										3.567,75 €					17.100,14 €		
										47,87 €					229,44 €		
															-13.532,39 €		

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 Février 2023 Simulation sur le TTF Y+1 du 07/02/2023			
EAN	Site	Volume [MWh]	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel [€]	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel [€]	
541448965000067627	ACP Winston Churchill 232-234-2347	1511,02	0,00	19,96	30.159,96 €	38,50	86,74	131.104,37 €	
Total annuel		1.511	Prix [€/MWh]		30.159,96 €	Total annuel		131.104,37 €	
								86,77 €	
								-100.944,42 €	

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.

ACP WINSTON CHURCHILL 232,234, 234B et 236

Cptes	Rubriques de répartition	Dépenses 2018/2019	Dépenses 2019/2020	Dépenses 2020/2021
1000	Concierges	72 154.41	79 617.56	73 853.67
1100	Dépenses courantes	22 153.21	23 496.42	23 417.44
1110	Frais chambres de bonnes	385.43	559.45	822.19
1200	Frais ascenseurs	27 485.97	29 650.35	25 931.06
1300	Frais de gestion	30 126.97	30 394.53	30 527.71
1400	Frais de garage	837.35	1 053.83	3 368.64
1500	Frais de jardin	13 838.14	13 487.24	13 544.84
1600	Frais de chauffage svr consommation	100 241.41	97 093.75	94 682.92
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		267 222.89	275 353.13	266 148.47
2001	Travaux divers	17 697.87	9 415.12	22 014.77
2003	Frais & intérêts bancaires	-	1.91	77.76
2004	Fournitures & stocks divers	790.85	468.45	55.60
2005	Travaux au parc	2 128.15	4 002.89	3 159.30
2007	Assurance Police & Franchise	27 168.42	27 973.53	28 813.93
2008	Honoraires experts, avocats et divers	5 452.66	2 457.94	2 701.16
2009	Sinistres	1 259.75	1 788.17	1 585.85
2200	Travaux ascenseurs	2 875.31	-	1 511.78
2400	Frais propriétaires garages	-	-	115.56
2600	Travaux chauffage	8 675.81	11 450.24	15 066.05
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		66 034.90	56 617.53	75 101.76
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		333 257.79	331 970.66	341 250.23
3 000 00	Travaux svr décisions assemblées générales	34 122.66	41 882.50	58 437.71
3 900 02	Capital & intérêts emprunt bancaire			
3 000 08	Honoraires bureaux d'étude			
3 200 00	Travaux ascenseurs svr AG			
3 600 00	Travaux chauffage svr AG			12 046.25
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		34 122.66	41 882.50	70 483.96
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		367 380.45	373 853.16	411 734.19

Budget 2021/2022	Dépenses 2021/2022	Budget 2022/2023
74 100.00	83 563.90	92 821.00
23 500.00	19 005.82	23 500.00
850.00	424.46	850.00
22 000.00	27 699.15	25 000.00
31 000.00	32 137.48	33 000.00
3 700.00	564.17	2 500.00
17 000.00	13 317.84	15 000.00
96 000.00	80 746.92	85 000.00

268 150.00	257 459.74	277 671.00
-------------------	-------------------	-------------------

12 000.00	1 733.38	12 000.00
	178.34	
600.00	-	600.00
4 000.00	15 489.07	4 000.00
29 100.00	31 510.43	30 000.00
2 500.00	3 611.33	3 500.00
1 750.00	2 759.52	2 500.00
	3 794.80	
7 500.00	10 172.88	7 500.00

57 450.00	69 001.52	60 100.00
------------------	------------------	------------------

325 600.00	326 461.26	337 771.00
-------------------	-------------------	-------------------

SVT AGO	23 513.43	SVT AGO
SVT AGO	3 521.65	SVT AGO
SVT AGO		SVT AGO
SVT AGO		SVT AGO

-	27 035.08	-
----------	------------------	----------

325 600.00	353 496.34	337 771.00
-------------------	-------------------	-------------------

Rapport des vérificateurs aux comptes sur l'exercice clôturé le 30/11/2022
présenté à l'Assemblée Générale de la Copropriété Winston Churchill

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions réglementaires et aux décisions de l'Assemblée Générale du 22/03/2022 nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des valeurs actives et passives de la Copropriété arrêtée au 30/11/2022 ainsi que les comptes recettes et dépenses clôturés à la même date.

L'inventaire des valeurs actives dont le total du bilan s'élève à EUR 296.157,20 ainsi que le relevé des recettes et dépenses qui se solde par un résultat positif d'EUR 94.340,66, ont été établis sous la responsabilité de Lamy.

ATTESTATION SANS RESERVE DE L'INVENTAIRE DES VALEURS ACTIVES ET PASSIVES ET DU RELEVÉ DES RECETTES ET DES DEPENSES.

Notre révision est organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que l'inventaire des valeurs actives et passives et le relevé des recettes et des dépenses ne comportent pas d'inexactitudes significatives.

Nous avons tenu compte de l'organisation administrative et comptable de Lamy. Les responsables de Lamy ont répondu avec clarté à nos demandes d'explication.

Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis l'inventaire des valeurs actives et passives et le relevé des recettes et des dépenses donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des recettes et des dépenses de la Copropriété Winston Churchill pour l'exercice écoulé.



Ho HOANG

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. social)

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) Assemblée générale			
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) Gestion des dossiers de recouvrement (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) Cession du droit de propriété d'un lot (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-arrest conservatoire ou d'une saisie-arrest-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) Prestations forfaitaires définies			
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 €	/heure entamée
Prestations assistante & comptable	61.17 €			/heure entamée
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, ...)				sulvant 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

RAPPORT 99874 – Avenue Winston Churchill 232 – 236

Mission:

Contrat signé le 4 juillet 2022 pour :

- 591 répartiteur électronique RF
- 184 compteurs d'eau chaude RF
- TechSmartSystem – TSS

Réalisation :

Placement le :

- 9 janvier 2023
- 10 janvier 2023
- 11 janvier 2023

Matériel placé :

- Têtes eau chaude : 119
- Corps 110 : 107
- Corps 130 : 2
- Allonges ¾ : 40

Constatations :

1. Il y a des vannes pas étanche dans beaucoup des appartements. Dès lors nous n'avons pas pu finaliser le placement des compteurs d'eau chaude.

Vu l'état de la tuyauterie existante qui est vétuste le risque est trop élevé pour créer des fuites.

Vannes pas étanche dans les appartements suivants :

- 2G/A1
- 4G/A1
- 7G/A2
- 2D/A2
- S/S 1/G-STUD
- 1G/A3
- 3G/A3
- REZ G/A3
- 7D/A4
- 3G/A5
- 4G/A5
- 7G/A5
- 4D/A4
- 5D/A6
- 6D/A6
- 4G/A7
- 8G/A7
- 4G/A9

- 3D/A10
- RGARR/A6

2. Il y a aussi des absents :

- 4G/A3
- 6D/A4
- 2G/A5
- 3G/A7
- REZ D/A8
- 5D/A8
- 1G/A9
- 2D/A10

3. Il y a aussi des inaccessibles :

- 2G/A1
- 3G/A1
- 3D/A2
- 5D/A2
- 7G/A3
- 9D/A4
- 1G/A5
- 5G/A5
- 7G/A5
- 3D/A8
- 7D/A8
- 4G/A9
- 5G/A9
- 6G/A9
- CH BONNE/10

4. Finalement les appartements suivants restent à faire :

- CH BONNE/1
- CH BONNE/2
- CH BONNE/3
- CH BONNE/4
- CH BONNE/8
- CH BONNE/9
- RD AV/A4

5. Pour les répartiteurs de chaleurs les appartements suivants sont encore à faire :

ENTREE 234A :

- # 250 – 4G/A3 : 6 Calos – occupant en vacances pour 2 mois
- # 300 – 6D/A4 : 6 Calos

ENTREE 234C :

- # 390 – 2G/A5 : 7 Calos

ENTREE 234B :

- # 580 – REZ D/A8 : 8 Calos
- # 630 – 3G/A7 : 3 Calos
- # 680 – 5D/A8 : 6 Calos

ENTREE 236 :

- # 790 – 1G/A9 : 7 Calos
- # 820 – 2D/A10 : 6 Calos
- # 830 – 3G/A9 : 4 Calos à sonde déportée FP – radiateurs design (dérogation à signer)

les chambres de bonne (accès avec concierge) :

- n°10 : 1 Calo – la concierge n'a pas la clef et ne sait pas à qui elle appartient

Conclusion :

Nous nous retrouvons avec des canalisations d'origines et fragilisées par le temps (vétuste). Nous vous conseillons vivement de faire remplacer les vannes. Si Techem devait remplacer les vannes, nous ne pourrions apporter aucune garantie en cas d'imprévus/fuites etc.

Il fallait aussi prévenir les occupants que nous devons vider/couper l'eau et après installation de remettre sur eau, il fallait probablement nettoyer les mousseurs des robinets et qu'il y a un risque quant à la remise sur eau que des traces se mettent dans le circuit (risque de pollution des appareils branchés).

Photos :







Devis :

Devis pour faire les travaux concernant les compteurs d'eau chaude (estimation) :

- Main d'œuvre 48 heures x 72,00 euro	3.456,00 euro
- Déplacement	75,00 euro
- Matériel 70,00 euro par compteurs x 35	2.450,00 euro
- Vannes 34,50 euro/vanne x 35	1.207,50 euro
Total	7.188,50 euro

Réserve pour les absents : 1.650,00 euro

Fait à Bruxelles, le 13 février 2023

K. Jacobs

STIMA BELGIUM SPRL

rue Dries, 132

1200 Bruxelles

Tel. : 02/771.65.99

Fax : 02/772.50.99

Gsm : 0477/312.227

info@stimabelgium.be

www.stimabelgium.be



Fiche technique Crochet électrique

Spécifications techniques :

Force de traction : 1500 kg

Poids exclusif batterie : 50 kg

Largeur : 53.5 cm

Moteur : 400 W

Vitesse avant/arrière max. : 5 km/h

Paquet d'énergie : Chargeur



Machine Crochet électrique :

6203 €/htva/p.

ACCESSOIRES :

Paquet de batteries 30 Ah AGM :

1.084 €/htva/p.

Kit de connection pour 30/45 Ah et lithium batterie paquet :

85 €/htva/p.

Boule / tige crochet diam. 20-25 mm

230 €/htva/p.

+ 2 conteneurs 646 € htva + 1 attelage 165 € htva + 4 blocage directionnels 54 € htva

Prix hors TVA

Soit un total de : 8.478,34 € TTC

Essai gratuit sur demande

« Régis Dechamps Notaire - Notaris »

SRL

Avenue Georges Eekhoud, 33
Schaerbeek - 1030 Bruxelles
TVA BE 0650.868.911 RPM Bruxelles
Tél. : (02) 891.00.01
Fax. : (02) 891.00.02

A.C.P. AV W CHURCHILL 232

MISE A JOUR DES STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt-\$,

Le \$,

A Schaerbeek, en l'étude.

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

A COMPARU

L'association des copropriétaires « **A.C.P. AV W CHURCHILL 232** » ayant son siège à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill 232, titulaire du numéro d'entreprise 0850.088.994.

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 ; elle-même représentée par un de ses administrateurs délégués, Monsieur Marc Milcamps, 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.

Désignée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du * 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 1180 Uccle, avenue Winston Churchill 232, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété qui ont été dressés aux termes d'un acte établi par Maître **Frans Lambert**, notaire à Bruxelles, le 19 septembre 1960.

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.

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 seing privé qui les accompagne, remplacent intégralement les anciens statuts.

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 dans les articles 3.119 et suivants 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. L'acte de base précité stipule textuellement ce qui suit :

« Conditions particulières résultant des titres antérieurs :

L'acte prévalant reçu par le notaire soussigné le sept février mil neuf cent cinquante-neuf, stipule ce qui suit :

« Les actes susvisés des trente et un mai mil huit cent nonante-sept et trois juillet mil huit cent nonante-neuf, contiennent :

a) Des conditions spéciales reprises dans un acte de partage du notaire Eloy de Bruxelles, du huit janvier mil huit cent quatre-vingt et un, et relatives à l'établissement de l'avenue Bel Air et de l'avenue Longchamp (actuellement avenue Winston Churchill).

Ces conditions n'ayant plus actuellement de raison d'être, les parties dispensent expressément le notaire, soussigné, de les reproduire aux présentes.

b) D'autres conditions particulières ici textuellement reproduites et dans lesquelles la société acquéreuse est subrogée dans la mesure où elles sont encore d'application et concernent le bien vendu :

Le terrain est grevé de la servitude de passage souterrain de l'aqueduc de la distribution d'eau de la ville de Bruxelles, l'acquéreur de ce lot devra se conformer à toutes les prescriptions afférentes à cette servitude.

Les acquéreurs des lots 25 à 44 et 50 à 61 devront laisser le long de l'avenue Longchamp une zone libre de construction de huit mètres de largeur.

Les acquéreurs qui voudront se clôturer par des murs d'épaisseur légale pourront les établir sur sol mitoyen mais ils ne pourront réclamer de la venderesse et des héritiers Legrand aboutissant aux biens à vendre, ou leurs ayants cause, le paiement de la mitoyenneté des murs qu'ils auront construits que lorsque ces derniers en feront usage. Ils ne pourront pas se prévaloir de la clôture imposée par les administrations communales le long des voies publiques pour obtenir le paiement de la mitoyenneté de ces murs.

La faculté de se clôturer ne s'étend pas aux terrains destinés à des voies de communication ni à ceux frappés de servitudes de non-bâtisse.

En cas de bâtisse le long des voies de communication, les acquéreurs se conformeront en ce qui concerne les voies décrétées à l'alignement et au niveau qui leur seront prescrits par les autorités compétentes et le long de celles non décrétées aux instructions qui leur seront données par le géomètre auteur du plan.

Chacun des acquéreurs devra recevoir et faire écouler directement sur son lot ses eaux pluviales et ménagères, de manière à supprimer toutes servitudes d'écoulement d'un lot sur l'autre.

Cette clause ne pourra toutefois porter préjudice aux droits des tiers.

Les acquéreurs s'interdisent pour eux et leurs ayants cause d'établir sur les terrains vendus des usines ou ateliers et généralement tous établissements quelconques qui par leur nature ou leur destination pourraient déprécier les terrains voisins de la venderesse.

Les acquéreurs ne pourront élever des réclamations relativement à des servitudes qui pourraient être dues à des tiers et qui ne figureraient pas au plan ni aux présentes conditions, ni relativement aux numéros cadastraux ».

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 seing privé. Il contient au moins :

- 1) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant 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 d'Uccle - Deuxième division :

Un immeuble à appartements multiples dénommé « **RESIDENCE WINSTON CHURCHILL** », situé sur une parcelle de terrain sise à front de l'avenue Winston Churchill, où l'immeuble porte le numéro 232, contenant en superficie, selon l'acte de base d'origine, 1 hectare 2 ares 52 centiares et cadastrée suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro d'identifiant parcellaire 0056/02K84P0000 pour une superficie de 1 hectare 2 ares 35 centiares.

Article 2 : Division de l'immeuble :

L'immeuble est composé des parties privatives dont chaque propriétaire a la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartient à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées « appartements » (terme général) avec leur(s) cave(s) et « garage ».

Rappel de plans :

Les plans de l'immeuble, annexés à l'acte de base d'origine du 19 septembre 1960, ont été établis par les soins de l'architecte Georges De Wamme, demeurant à Etterbeek. Toutes les descriptions qui suivent ont été faites sur base desdits plans.

Composition de l'immeuble :

L'immeuble est composé d'un sous-sol - niveau garage, d'un sous-sol - niveau caves, d'un rez-de-chaussée et de neuf étages.

Nota bene : les mentions « gauche » et « droite » ci-après s'entendent en faisant face à la façade de l'immeuble avenue Winston Churchill.

Description des plans :

❖ Sous-sol - Niveau garages :

Plan I, Ia et Ib :

A. Parties communes :

Notamment : entrée des garages, dégagement des garages, entrée des garages vers les numéros 1 à 16 et dégagement de ceux-ci, sas vide-poubelles, escaliers d'accès au niveau des caves.

B. Parties privatives :

Quatre-vingt-un garages numérotés de 1 à 81 :

Chacun de ces garages comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

- Les garages numéros 3 à 41 inclus, 43 à 48 inclus et 50 à 81 inclus : trois/dix millièmes indivis ;
- et les garages numéros 1, 2, 42 et 49 : six/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

❖ **Sous-sol - Niveau caves :**

Plans II et IIIa et plans modificatifs IIb, IIc, IIId.

A. Parties communes :

Notamment : cours basses, rampe des garages avec sa porte, dégagement des caves, sas vide-poubelles, chaufferies et accessoires, locaux pour compteurs, locaux pour vélos et voitures d'enfants, locaux de conciergerie comprenant : living, kitchenette, trois chambres, dégagement, toilette, salle de bain, escaliers d'accès vers les garages, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

1. Dix chambres de bonne numérotées de 1 à 10, comprenant chacune :

a) en propriété privative et exclusive :

Le local proprement dit avec sa porte plus une toilette avec douche, bidet et lavabo ; et pour la chambre de bonne numéro 6, la toilette numéro 6, plus également en propriété privative et exclusive, mais en indivision forcée respectivement entre les chambres de bonne suivantes, savoir :

- pour les chambres de bonne n°s 1 et 2, les toilettes n°s 1-2 ;
- pour les chambres de bonne n°s 3 et 4, les toilettes n°s 3-4 ;
- pour les chambres de bonne n°s 5, 7 et 8, les toilettes n°s 5-7-8 ;
- pour les chambres de bonne n°s 9 et 10, les toilettes n°s 9-10.

b) en copropriété et indivision forcée :

Treize/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. Deux studios étant :

Le studio de gauche du sous-sol niveau caves et le studio de droite du sous-sol niveau-caves.

Le studio de gauche du sous-sol niveau caves, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Dégagement, armoires, salle de bain, toilette, kitchenette, studio proprement dit plus éventuellement une cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

Dégagement, armoires, salle de bain, toilette, kitchenette, studio proprement dit plus une cave.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatorze/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

Le studio de droite du sous-sol niveau caves, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit, kitchenette, dégagement, armoire, salle de bain, toilette, plus éventuellement une cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Dix-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. Cent quatre caves numérotées : 2, 2bis, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21bis, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 30bis, 31, 32, 33, 34, 35, 35bis, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 53bis, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 85bis, 86, 87, 88, 89, 89bis, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101.

❖ **Rez-de-chaussée :**

Plans III et IIIa et plans modificatifs IIIb, IIIc, IIId, IIIe, et plan numéro XIII.

A. Parties communes :

Notamment : zone de recul avec ses éléments constitutifs ; passage couvert central, entrées, halls communs, entrée des garages, parc, passages couverts hachurés en rouge au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, clôturés par un treillis de 50 centimètres de hauteur. L'accès de ces passages couverts est interdit sauf pour les nécessités communes.

Les propriétaires respectifs des jardins se trouvant devant ces passages couverts ne pourront établir de plantations de plus de 50 centimètres de hauteur dans ces jardins et ce sur une distance de 5 mètres à partir du treillis de clôture des passages dont question.

Toutefois, les haies vives clôturant ces jardins privatifs et reprises au plan numéro XIII susvanté auront une hauteur uniforme d'un mètre cinquante.

Escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, tanks à mazout.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6, type 7, type 8, type 9, type 10.

1. L'appartement du rez-de-chaussée type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, entrée de service, office, cuisine, une chambre, living avec balcon, terrasse arrière, plus au niveau des caves la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1 » ; également la partie du passage couvert devant ledit jardin, avec interdiction d'élever dans cette partie du passage couvert, aucune construction quelconque durable ou pas.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

2. L'appartement du rez-de-chaussée type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, dégagement, toilette, salle de bain, entrée de service, office, cuisine, trois chambres, living avec balcon, terrasse arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan n° XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2 » ; également la partie du passage couvert devant ledit jardin, avec interdiction d'élever dans cette partie du passage couvert, aucune construction durable ou pas.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

3. L'appartement du rez-de-chaussée type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, entrée de service, office, cuisine, chambre de bonne, salle de bain, trois chambres, living-salon, dégagement, salle de bain, bureau, balcon en façade, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente, plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinquante-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement-studio avant du rez-de-chaussée type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec balcon, dégagement, salle de bain, kitchenette, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

5. L'appartement-studio arrière du rez-de-chaussée type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec terrasse, dégagement, salle de bain, kitchenette ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement-studio arrière du rez-de-chaussée type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Le studio proprement dit avec terrasse, dégagement, toilette, salle de bain, kitchenette ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement-studio avant du rez-de-chaussée type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Entrée, salle de bain, cuisine, studio proprement dit avec balcon ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du rez-de-chaussée type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain, toilette, trois chambres, office, cuisine, living-salon, entrée du bureau, toilette, bureau, pièce d'attente, pièce d'examen, balcon avant, terrasses arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 8 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du rez-de-chaussée type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, deux chambres, living avec balcon, entrée de service, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif, l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 9 » ; également la partie du passage couvert devant ledit jardin, avec interdiction d'ériger dans cette partie du passage couvert aucune construction quelconque durable ou pas.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du rez-de-chaussée type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, deux chambres, living avec balcon, entrée de service, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de l'appartement et relié à celui-ci par un escalier d'accès privatif l'espace délimité au plan numéro XIII resté annexé à l'acte de base d'origine, sous la dénomination de « jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 10 ».

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Prescriptions relatives aux jardins privatifs :

Les espaces repris ci-dessus sous la dénomination de :

- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 8 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 9 ;
- jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 10.

Devront être aménagés par les propriétaires respectifs de ces appartements et à leurs frais, en jardin d'agrément, à l'exclusion de toute culture potagère ; il ne pourra jamais y être élevé aucune construction durable ou pas, ni fait aucun élevage, et plus spécialement de poules, lapins et pigeons ; il ne pourra y être planté d'arbres à haute tige.

Les jardins et haies dont question devront toujours être parfaitement entretenus de manière à présenter constamment un aspect agréable, en conformité avec le standing de l'immeuble.

❖ **Premier étage :**

Plans numéros IV - IVa et plans modificatifs numéros IVb, IVc, IVd et IVa.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6, type 7, type 8, type 9 et type 10.

1. L'appartement du premier étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du premier étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du premier étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du premier étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quinze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du premier étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix /dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du premier étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, trois chambres, living avec balcon, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du premier étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du premier étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du premier étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du premier étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Deuxième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs numéros V, Va, Vb et Vc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 et type 10.

1. L'appartement du deuxième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du deuxième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du deuxième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du deuxième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain avec toilette, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du deuxième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du deuxième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du deuxième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, salle de bain avec toilette, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du deuxième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du deuxième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du deuxième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente, .

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Troisième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs numéros VI, VIa, VIb et VIc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 - type 10.

1. L'appartement du troisième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du troisième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du troisième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du troisième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du troisième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du troisième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, deux salles de bain, toilette, living-salon avec balcon, trois chambres, bureau, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent soixante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement-studio du troisième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, toilette, salle de bain, kitchenette, studio proprement dit avec balcon ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quarante-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du troisième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du troisième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du troisième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ Quatrième étage :

Plans IV et IVa et plans modificatifs VII, VIIa, VIIb et VIIc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 - type 10.

1. L'appartement du quatrième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du quatrième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du quatrième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du quatrième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du quatrième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du quatrième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du quatrième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent deux/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du quatrième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du quatrième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du quatrième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Cinquième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs VIII, VIIIa, VIIIb et VIIIc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1 - type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9 - type 10.

1. L'appartement du cinquième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du cinquième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du cinquième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du cinquième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent seize/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du cinquième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du cinquième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du cinquième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du cinquième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

9. L'appartement du cinquième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

10. L'appartement du cinquième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Sixième étage :**

Plans numéros IV et IVa et plans modificatifs numéros IX, IXa, IXb et IXc.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Dix appartements numérotés de gauche à droite :

Type 1, type 2, type 3, type 4, type 5, type 6, type 7, type 8, type 9, type 10.

1. L'appartement du sixième étage type 1, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du sixième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, terrasse arrière ; avec au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du sixième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du sixième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent seize/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du sixième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du sixième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du sixième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du sixième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living-salon avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du sixième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du sixième étage type 10, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Septième étage :**

Plans X, Xa et plans modificatifs numéros Xb, Xc, Xd, Xe et Xf.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Huit appartements numérotés de gauche à droite :

Type 2 - type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8 - type 9.

1. L'appartement du septième étage type 2, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Dégagement, hall, living, vestiaire, toilette, bureau, office, cuisine, dégagement, trois chambres, toilette, salle de bain, terrasse avant, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Il est instauré un droit d'accès sur la terrasse privative avant de l'appartement type 2 dont question ci-dessus, par la fenêtre donnant sur le palier commun, et ce pour l'utilisation des crochets de levage pour les emménagements et les déménagements des appartements types 1 et 2 des étages inférieurs. Ceux qui feront effectuer ces emménagements et déménagements devront obligatoirement avertir les propriétaires ou occupants de cet appartement du septième étage type 2, au moins trois jours francs à l'avance par l'intermédiaire du syndic, et ils devront supporter le coût de toutes dégradations commises, sur simple demande leur adressée par l'intermédiaire du syndic, avec facture justificative.

2. L'appartement du septième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du septième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du septième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du septième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du septième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Quatre-vingt-six/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

7. L'appartement du septième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

8. L'appartement du septième étage type 9, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, living, vestiaire, toilette, bureau, office, cuisine, dégagement, trois chambres, toilette, salle de bain, terrasse avant, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent trente-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Il est instauré un droit d'accès sur la terrasse privative avant de l'appartement type 9 dont question ci-dessus, par la fenêtre donnant sur le palier commun, et ce pour l'utilisation des crochets de levage pour les emménagements et les déménagements des appartements types 9 et 10, des étages inférieurs. Ceux qui feront effectuer ces emménagements et déménagements devront obligatoirement avertir les propriétaires ou occupants de cet appartement du septième étage type 9, au moins trois jours francs à l'avance par l'intermédiaire du syndic, et ils devront supporter le coût de toutes dégradations commises sur simple demande leur adressée par l'intermédiaire du syndic, avec facture justificative.

❖ **Huitième étage :**

Plans numéros XI et Xla et plans modificatifs numéros Xlb, Xlc, Xld, Xle et Xlf.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Six appartements numérotés de gauche à droite :

Type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8.

1. L'appartement du huitième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, salon, chambre avec salle de bain, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; terrasses avant et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quarante-deux/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du huitième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, chambre avec toilette, deux chambres, entrée de service, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent quatorze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du huitième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer lors de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du huitième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent vingt-trois/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

5. L'appartement du huitième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec balcon, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent et un/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du huitième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, dégagement, toilette, living avec balcon, salon, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasses en façade et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix-huit/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

❖ **Neuvième étage :**

Plans numéros XII et XIIa et plans modificatifs numéros XIIb, XIIc, XIId, et XIle.

A. Parties communes :

Notamment : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs, etc.

B. Parties privatives :

Six appartements numérotés de gauche à droite :

Type 3 - type 4 - type 5 - type 6 - type 7 - type 8.

1. L'appartement du neuvième étage type 3, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, salle à manger, une chambre, entrée de service, cuisine, terrasse arrière, terrasses avant et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-quatre/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2. L'appartement du neuvième étage type 4, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, deux chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Nonante-cinq/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3. L'appartement du neuvième étage type 5, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasse avant ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent douze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4. L'appartement du neuvième étage type 6, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasse avant ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent douze/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Concernant cet appartement, l'acte de base d'origine prévoit ce qui suit :

« Le propriétaire de l'appartement du neuvième étage type 6, pourra construire quand il le jugera bon, et sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires, sur la toiture sur le neuvième étage, les éléments privatifs repris au plan numéro XIle ci-annexé (dixième étage), et qui communiqueront avec son appartement par un escalier privatif. Dans ce cas les plans de la façade à rue, de la façade postérieure et la coupe A seront modifiés suivant les plans numéros XVb, XIIa et XVIIIb également ci-joints.

Le plan numéro XIle constituera le plan modificatif au plan numéro XVIa de la toiture-terrasse.

Le propriétaire intéressé pourra user de ce droit en tout ou en partie, c'est-à-dire donc qu'il pourra édifier tout ou partie des éléments privatifs dont question.

S'il édifie la totalité de ces éléments privatifs, il devra le faire conformément au plan numéro Xlle ci-dessus sous réserve des prescriptions des autorités compétentes et des modifications intérieures toujours permises.

S'il n'en édifie qu'une partie, et il devra le faire conformément auxdites prescriptions des autorités compétentes.

Il sera responsable de toutes dégradations et accidents pouvant résulter des travaux. Ceux-ci devront être exécutés par la société constructrice.

Les éléments privatifs que ce propriétaire a ainsi le droit d'édifier feront partie intégrante de l'appartement du neuvième étage type 6. Ils ne pourront être aliénés, loués ou concédés en jouissance qu'avec cet appartement.

Si le propriétaire de cet appartement fait édifier la totalité des éléments privatifs dont question, il devra intervenir pour ces éléments **dans les charges communes** avant toute répartition de celles-ci, à concurrence de quarante/dix mille quarantièmes, le reste des charges communes après défalcation du montant de cette intervention, c'est-à-dire dix mille/dix mille quarantièmes se répartissant entre les dix mille/dix millièmes de l'immeuble, sous réserve des exceptions reprises au présent acte de base et au règlement général de propriété.

S'il ne fait construire qu'une partie de ces éléments privatifs, son intervention dans les charges communes avant toute autre répartition de celles-ci, à raison des éléments privatifs qu'il aura construits, sera déterminée souverainement par rapport à la base ci-dessus, par l'architecte Georges Dewamme susdit, ou, à son défaut, par l'architecte agréé ou désigné par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix ».

5. L'appartement du neuvième étage type 7, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living avec terrasse, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Septante-neuf/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

6. L'appartement du neuvième étage type 8, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall, vestiaire, toilette, dégagement, toilette, salle de bain, living, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasses arrière ; terrasses avant et latérale ; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves ont été attribué lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cent dix/dix millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Article 3 : Tableau de la répartition des quotes-parts :

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements et aux garages, comme suit :

Sous-sol niveau garages :

Quatre-vingt et un garages numérotés de 1 à 81 et comportant :

Les garages numéros 3 à 41 inclus ; 43 à 48 inclus et 50 à 81 inclus chacun trois/dix millièmes, soit ensemble : **231/10.000e**

Les garages numéros 1, 2, 42 et 49 chacun six/dix millièmes, soit ensemble :

24/10.000e

Sous-sol niveau caves :

Dix chambres de bonne numérotées de 1 à 10 et comportant chacune treize/dix millièmes, soit ensemble :

130/10.000e

Le studio de gauche du sous-sol niveau caves :

14/10.000e

Le studio de droite du sous-sol niveau caves :

19/10.000e

Rez-de-chaussée :

L'appartement type 1 :

84/10.000e

L'appartement type 2 :

106/10.000e

L'appartement type 3 :

153/10.000e

L'appartement-studio avant type 4 :

30/10.000e

L'appartement-studio arrière type 5 :

30/10.000e

L'appartement-studio arrière type 6 :

30/10.000e

L'appartement-studio avant type 7 :

41/10.000e

L'appartement type 8 :

148/10.000e

L'appartement type 9 :

95/10.000e

L'appartement type 10 :

95/10.000e

Premier étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>115/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>124/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>99/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Deuxième étage :

L'appartement type 1 :	<u>105/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>96/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>128/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>129/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Troisième étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>84/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>139/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>165/10.000e</u>
L'appartement type 7 : (studio)	<u>46/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>133/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Quatrième étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>84/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>140/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>121/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>102/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Cinquième étage :

L'appartement type 1 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>116/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>138/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>84/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>

Sixième étage :

L'appartement type 1 :	<u>105/10.000e</u>
L'appartement type 2 :	<u>96/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>120/10.000e</u>

L'appartement type 4 :	<u>116/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>123/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>99/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>120/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>106/10.000e</u>
L'appartement type 10 :	<u>95/10.000e</u>
<u>Septième étage :</u>	
L'appartement type 2 :	<u>135/10.000e</u>
L'appartement type 3 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>124/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>140/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>86/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 9 :	<u>135/10.000e</u>
<u>Huitième étage :</u>	
L'appartement type 3 :	<u>142/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>114/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>110/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>123/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>101/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>118/10.000e</u>
<u>Neuvième étage :</u>	
L'appartement type 3 :	<u>94/10.000e</u>
L'appartement type 4 :	<u>95/10.000e</u>
L'appartement type 5 :	<u>112/10.000e</u>
L'appartement type 6 :	<u>112/10.000e</u>
L'appartement type 7 :	<u>79/10.000e</u>
L'appartement type 8 :	<u>110/10.000e</u>
Total :	<u>10.000/10.000e</u>

Article 4 : Mode de calcul des quotes-parts dans les parties communes :

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite des modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dix millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, 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 dix millièmes 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 5 : Parties communes :

Les parties communes de l'immeuble comportent tout d'abord : (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol ou terrain (sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base quant aux jardins privatifs des appartements du rez-de-chaussée), les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôtures, les ornements extérieurs des façades, balcons, terrasses et fenêtres (mais non les garde-corps) des parties communes, les balustrades, les appuis des balcons, terrasses et fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif), les trottoirs, soubassements.

Au sous-sol niveau garages :

Entrée des garages, dégagement des garages, entrée des garages vers les numéros 1 à 16 et dégagement de ceux-ci, sas vide-poubelles, escaliers d'accès au niveau des caves.

Au sous-sol niveau caves :

Cours basses, rampe des garages avec porte, dégagements des caves, sas vide-poubelles, chaufferies et accessoires, locaux pour compteurs, locaux pour vélos et voitures d'enfants, locaux de conciergerie (comprenant living, kitchenette, trois chambres, dégagement, toilette, salle de bain), escaliers d'accès vers le niveau garages.

Au rez-de-chaussée :

Zone de recul avec ses éléments constitutifs, passage couvert central, entrées, halls communs, entrée des garages, parc, passages couverts hachurés en rouge au plan numéro XIII.

Dans tout l'immeuble :

Escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, trémies d'ascenseurs et machineries, les paliers, les gaines ; les conduits d'aération et cheminées shunt ou similaires, les conduits vide-poubelles, terrasses-toiture commune sur tout ou partie de l'immeuble, les canalisations et descentes d'eaux pluviales.

Les installations et les canalisations du chauffage central et de distribution d'eau chaude (les radiateurs et les canalisations se trouvant à l'intérieur d'un lot privatif sont des choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications qu'avec une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés).

En conformité de 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 6 : Parties privatives :

Chaque propriété privative comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment : le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets et persiennes éventuels, les garde-corps des fenêtres, terrasses et balcons, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, toilette, salle de bain, etc.), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou local privatif dont question et qui est à son usage exclusif, en outre, tout ce qui est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de cheminée, etc.

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 appartements :

Les lots sont destinés à l'habitation résidentielle ; toutefois ils pourront être affectés à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale ou similaire et même exclusivement à l'exercice d'une telle profession.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants de l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute, pour fixer par un forfait, l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage dans la mesure où il dépasserait la normale.

Les locaux à usage d'habitation résidentielle ne pourront être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leur personnel.

Article 2 : Destination des garages :

Les garages sont destinés en principe à garer des voitures automobiles.

Ils peuvent également servir à garer des motocyclettes avec ou sans side-car, et tous autres véhicules à moteur, ainsi que des bicyclettes et des voitures d'enfants.

Il pourra également y être entreposé du mobilier, des archives et des provisions à l'exclusion de toutes marchandises quelconques servant au commerce.

Article 3 : Destination des caves :

Les caves sont destinées à l'usage normal résultant de cette appellation.

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements et éventuellement des studios de l'immeuble.

Elles seront attribuées à des appartements et éventuellement des studios lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotes-parts dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements et éventuellement studios dont elles sont la dépendance.

Article 4 : Jouissance des parties privatives :

1. Principe :

Chacun des copropriétaires 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 et à condition de ne jamais nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et les autres occupants de l'immeuble doivent toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique de « personne prudente et raisonnable ».

Les baux accordés contiendront donc l'engagement des locataires d'habiter les lots privés bourgeoisement et à se conformer aux prescriptions des présents statuts de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic sous peine d'être tenu de tous dommages et intérêts solidairement avec son locataire.

2. Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier à ses frais, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses lots, mais 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 aux occupants de faire, même à l'intérieur de leurs lots privatifs, 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.

3. Installations particulières :

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des lots privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic.

4. Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 5 : Limites de la jouissance des parties privatives :

1. Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

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 si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives, et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des caves et des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets et de toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture, et la couleur de celle-ci.

2. Volets - Persiennes :

Si les occupants veulent mettre des volets, persiennes et autres dispositifs de protection, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

3. Toiture-terrasse :

L'accès des terrasses-toitures communes dont question ci-dessus est interdit, sauf pour les nécessités communes. L'accès de la terrasse-toiture commune sur le neuvième étage est également permis pour les nécessités des antennes de télévision-radio et l'utilisation des crochets de levage pour les emménagements et les déménagements.

Il est au surplus ici rappelé ce qui est dit ci-avant quant au droit d'accès sur la terrasse privative des appartements du septième étage type 2 et type 9 ; concernant les emménagements et déménagements de certains appartements des étages inférieurs.

4. Caves :

Les aliénations ou échanges de caves sont permises entre les propriétaires des appartements et éventuellement studios.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement ou d'un studio dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotes-parts dans les parties communes, accessoires des appartements et éventuellement studios dont les caves sont aliénées ou échangées.

5. Garages :

Les garages peuvent être aliénés ou loués séparément même à des personnes ne possédant pas d'appartements (ou studios) dans l'immeuble.

6. Chambres de bonnes :

Les chambres de bonne ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements ou studios dans l'immeuble ; elles ne peuvent être données en location ni concédées en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

7. Jardins privatifs :

Les espaces repris ci-dessus dans l'acte de base sous la dénomination de jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1, type 2, type 3, type 8, type 9 et type 10, ne pourront être aliénés, loués ou concédés en jouissance qu'avec les appartements dont ils dépendent.

Article 6 : Situation juridique des parties communes :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel créés sur l'élément privatif, grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

Article 7 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modification aux choses 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 des copropriétaires 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 des propriétaires faisant exécuter ces 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 privatifs que pour les parties communes.

Article 8 : 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 propriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association partielle 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 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 partielle 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 dans le présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association partielle 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 intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une 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 d'utilité publique concerné.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 9 : Dénomination - Siège :

L'association des copropriétaires est dénommée « A.C.P. AV W CHURCHILL 232 ». Elle a son siège à 1180 Uccle, avenue Winston Churchill 232. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0850.088.994.

Article 10 : Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires possède la personnalité juridique.

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 11 : 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 des 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 12 : 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 13 : 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 14 : 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 15 : 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.

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 relève de la mission du syndic.

Article 16 : 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 de chaque année.

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 17 : 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 18 : 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. Toutefois, suite à la construction d'éléments privatifs par le propriétaire de l'appartement du neuvième étage type 6, conformément à ce qui était prévu dans l'acte de base d'origine, le dénominateur a été porté pour tous les lots privatifs à 10.040 au lieu de 10.000 et la participation dudit appartement dans les charges communes générales est portée à 152/10.040 au lieu de 112/10.040.

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, celles d'entretien et de réparation des parties communes, 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 bon entretien de l'immeuble ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, le salaire du jardinier, 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, du parc, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités ou frais de procédures dues 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 :

I. Les dépenses relatives à l'entretien, les réparations et la consommation d'électricité de l'ascenseur.

Elles seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception :

- des garages et des studios du sous-sol niveau caves qui ne doivent pas y contribuer ;
- des appartements du rez-de-chaussée qui ne doivent y contribuer qu'à concurrence de 10% de leur participation dans les charges communes générales.

Pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

II. Les frais de chauffage central et du service d'eau chaude :

La participation aux frais de chauffage central et du service d'eau chaude aura lieu suivant les règles suivantes :

- a) il est porté en compte à chaque propriétaire ou occupant, une consommation de gaz correspondant aux indications des compteurs sur base des consommations unitaires théoriques adoptées par l'assemblée générale ;
- b) la différence entre le total de ces consommations théoriques et la consommation réelle de gaz sera portée en compte aux propriétaires ou occupants proportionnellement au nombre de 10.040èmes déterminé par chaque appartement à l'acte de base ;
- c) au cas où cette différence serait inférieure à 20% de la consommation totale réelle, elle sera ramenée à cette quote-part de 20% en opérant une réduction proportionnelle des consommations théoriques visées sous la lettre a ;

d) la quote-part de 20% précitée ne pourra être diminuée que moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les garages ne participent pas aux frais de consommation du chauffage central et du service d'eau chaude, ni aux frais de réparations, d'entretien et de renouvellement de ces services.

III. L'électricité dans les garages

Il est prévu un compteur d'électricité commun pour les garages, les dégagements et l'entrée des garages, dont les consommations sont réparties uniquement entre les garages et en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 19 : Frais d'entretien des jardins privatifs :

Les haies vives clôturant les jardins privatifs sont entretenues aux frais respectifs, savoir :

- celle séparant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1, du jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2, à frais communs entre les propriétaires de ces deux appartements ;
- celle séparant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2 du jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3, à frais communs entre les propriétaires de ces deux appartements ;
- les autres haies clôturant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 3, celle clôturant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 1, et celle clôturant le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée type 2, aux frais exclusifs respectifs des propriétaires de ces appartements.

Le même principe est d'application « *mutatis mutandis* » pour l'établissement et l'entretien des haies séparatives et de clôture des jardins des appartements du rez-de-chaussée types 8, 9 et 10.

Article 20 : Les consommations individuelles :

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

Article 21 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par le pouvoir administratif sur chaque lot privatif, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 22 : Responsabilité du fait de l'immeuble :

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

Article 23 : 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.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

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 24 : 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 25 : 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 26 : 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 27 : Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges :

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.

Article 28 : 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 29 : 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 30 : Types d'assurances :

1. 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 est 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 est 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 31 : 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 32 : 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 33 : 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 34 : Responsabilité des occupants - Clause du bail :

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de la Communauté Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

Article 35 : 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.

Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

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 36 : 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 : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 37 : Actions en justice :

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

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs

copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. . Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), et sauf si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

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

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§ 4 et 5 de l'article 3.92 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise. Sauf dans le cas visé à l'alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation

à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

Dans le cas de l'action visée au paragraphe 1er, alinéa 6 de l'article 3.92 du Code civil, tous les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires de cette action sont toujours à charge de l'association des copropriétaires sans participation des copropriétaires contre lesquels l'action est dirigée. Par dérogation à l'article 1017, alinéa 1er, du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'article 3.93, §5, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS GENERALES :

Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil (à partir du 1^{er} septembre 2021 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 cinquante 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.

9.2. Clarification du comptage et de la répartition des charges de chauffage et d'eau**CHAUFFAGE****1. Contrat d'entretien (rubrique L601) :**

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités à l'exclusion des quotités, soit en 9.785 èmes
Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

2. Relevé & location des compteurs (rubrique L603) :

Répartition par lot suivant les compteurs y afférents.

3. Consommations de gaz (rubrique L604) :

Après avoir déduit la consommation inhérente à la production d'eau chaude sanitaire (voir ci-après) :
Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités à l'exclusion des quotités, soit en 9.785 èmes
Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

4. Consommation d'électricité (rubrique L605)

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités, soit en 9.785 èmes
Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

5. Dépannages et réparations (rubrique L607) :

Frais fixes = 20 % : répartition suivant les quotités, soit en 9.785 èmes
Frais mobiles = 80 % : répartition suivant les unités de consommation relevées sur les calorimètres.

EAU**1. Eau des communs et redevance du compteur :**

Montant total des factures I.B.D.E. sur une période de 12 mois duquel il faut déduire les consommations privatives (eau chaude & froide) qui sont égales au nombre d'hl consommé multiplié par le prix officiel de l'eau TVA et taxes comprises.

Le solde ainsi obtenu constitue le montant du poste "Eau des communs et redevance compteur" à répartir suivant les quotités générales, soit en 10.040 èmes (garage compris).

2. Eau privative (chaude et froide) :

Eau chaude : le prix de l'hl sera calculé comme suit :

- Eau froide : refacturation de l'eau au prix officiel TVA et taxes comprises.
- Coût du réchauffement de l'eau froide en eau chaude : 1.8 litres de mazout calculés au prix moyen de la période concernée par hl consommé. Cette formule permet de calculer le pourcentage de combustible nécessaire à la production d'eau chaude.
- Dispositifs de traitement d'eau (adoucisseur et/ou pompe doseuse) – L608 : prix moyen à calculer par hl d'eau chaude consommé (coût total de ce poste divisé par la consommation privative totale de l'immeuble)

Eau froide : refacturation de l'eau au prix officiel TVA et taxes comprises suivant les consommations déterminées par les relevés des compteurs de passage.

« A.C.P. AV W CHURCHILL 232 »
ayant son siège social à 1180 Uccle, Avenue Winston Churchill 232
BCE N° 0850.088.994

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

Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du / /

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. 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 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 renom 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 à ses délibérations.

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir 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 conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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 relève 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 la deuxième quinzaine **du mois de mars** à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires (PV 19/04/2016).

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

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, § 1^{er}, 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 §§ 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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 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 supportés 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 §§ 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 § 1er 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 de copropriété, 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 **03/05/2018**, le montant des marchés est fixé à **15.000 €**.

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 en 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 déterminée 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 toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits 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 qui s'appliquent 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 **six** 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 (PV 06/10/2020).

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 tour 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 notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du 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 un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires ou 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 leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans le présent règlement afin que celui-ci soit tenu à jour.

Le français est choisi comme langue usuelle de l'association des copropriétaires (PV 27/04/2011).

B.2. ENTRETIEN

B.2.1. TRAVAUX D'ENTRETIEN

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière et autres choses communes visibles de l'extérieur, (y compris les châssis, garde-corps, volets et persiennes privatifs) 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 choses privées autres que celles ci-dessus, dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien, de ne pas toucher aux structures portantes et de ne pas modifier les gaines techniques.

Ainsi, les propriétaires qui veulent porter des rénovations lourdes dans leurs appartements doivent présenter, avant tous travaux, leurs projets au syndic et informer leurs voisins du planning de leurs travaux (PV 19/04/2010).

B.2.2. RAMONAGE DES CHEMINÉES

Les propriétaires devront faire ramoner, s'ils en font usage, les éventuels conduits particuliers des cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des lots qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré ; ils devront en justifier au syndic.

Pour les cheminées communes (cheminées Shunt ou similaires) le ramonage se fera à frais communs à la diligence du syndic et également par un ramoneur juré.

B.3. ASPECT

B.3.1. HARMONIE ET ESTHÉTIQUE

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux façades, balcons et terrasses, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.

Les fenêtres en façade avant et arrière seront obligatoirement garnies sur toute leur hauteur, de stores fous, de couleur blanche en voile suisse ou similaire, unis et achevés d'un large bondis.

La porte de l'entrée commune des garages ne pourra rester ouverte que pendant le temps voulu pour la sortie et l'entrée des véhicules.

B.3.2. TERRASSES

L'entretien des terrasses est strictement privatif (PV 07/05/2014). Tous les dégâts engendrés par une négligence de l'entretien de ces terrasses et plus particulièrement des joints et des avaloirs seront irrémédiablement à supporter par les propriétaires défaillants (PV 07/05/2014).

B.3.3. BALCONS

L'entretien des ferronneries des balcons est privatif.

Par le fait même, les copropriétaires sont tenus d'entretenir les dégâts causés par la rouille, tant au métal qu'au béton des balcons. Ils supportent également le manque d'entretien.

Les copropriétaires doivent respecter ces codes couleur RAL :

- garde-corps façade avant et arrière : RAL 6019 ;
- portes des caves : RAL 7037 ;
- portes « appartement » : RAL : 9001 ;

- châssis et volets : RAL 9010 (07/05/2014).

B.3.4. PUBLICITÉ- PLAQUES - BOÎTE AUX LETTRES :

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble à quelque endroit que ce soit.

Aucune inscription ne pourra être faite ou placée aux fenêtres, balcons et terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ou dans les escaliers, entrées, halls d'entrée, dégagements, etc.

Il est permis d'apposer aux murets en façade ou sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, une plaque d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, indiquant le nom de l'occupant, sa profession les jours de visite et l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle déterminé par l'assemblée moyennant la même majorité.

Les occupants qui exercent une profession libérale pourront placer sur la façade à rue, à l'endroit à déterminer également par l'assemblée. Le modèle de ces plaques devra être agréé par l'assemblée, elles ne pourront avoir plus de 10 cm sur 20 cm.

Dans les entrées voulues, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.3.5. PARABOLES

Il est interdit aux copropriétaires de placer des paraboles (PV 26/04/2000).

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

Les copropriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves ; le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant 10 heures.

B.4.2. DÉPÔT DANS LES PARTIES COMMUNES

Les parties à passage commun et plus spécialement l'entrée des garages, les dégagements des garages, les cours basses, la zone de recul, les dégagements des caves, le passage couvert central, les entrées de l'immeuble, de même que les halls communs, les paliers, les escaliers, les dégagements, etc., doivent être maintenues libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et les jouets d'enfants et autres véhicules.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage, tels que brossage des tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures, etc. ; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Contrairement à ce qui est dit ci-avant, les propriétaires des garages 1, 10 et 11 pourront laisser déborder leurs voitures d'environ 2 mètres dans le dégagement ; la présente exception ne peut être abrogée qu'avec l'accord desdits propriétaires des garages 1, 10 et 11.

B.4.3. MATIÈRES DANGEREUSES OU INSALUBRES

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

Aucun dépôt de matières inflammables ne peut être établi sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires, de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les véhicules à moteur et les garages ne pourront contenir que le combustible et l'huile.

B.4.4. INSTALLATION DU GAZ

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

B.4.5. ANIMAUX

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, des chats et des oiseaux.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision d'une assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Il est interdit aux copropriétaires, par ordre de police, de nourrir les pigeons qui peuvent être vecteurs de maladie et peuvent entraîner des dégradations (26/04/2000).

B.4.6. EMMÉNAGEMENT – DÉMÉNAGEMENT

L'emménagement et le déménagement des meubles ne pourront se faire que par l'extérieur au moyen de crochets de levage ad hoc. L'accès à la toiture pour ces emménagements et déménagements de même que pour les travaux aux antennes collectives de télévision et radio devra être demandé 3 jours à l'avance au syndic.

Toutes dégradations commises à la façade, à la toiture ou à d'autres parties de l'immeuble, au cours de ces déménagements et travaux, seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Il est en outre ici rappelé ce qui est dit à l'acte de base concernant l'accès sur la terrasse privative du 7^{ème} étage type 2 et type 9 pour les emménagements et déménagements de certains appartements des étages inférieurs.

B.4.7. VIDE-ORDURES

Les copropriétaires doivent respecter les règles de bonne utilisation des vide-ordures dans le but d'éviter les obstructions (PV 18/05/1988).

B.5. MORALITE - TRANQUILLITE - SECURITE

B.5.1. MODE D'OCCUPATION

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

Il ne pourra être fait dans l'immeuble aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de radio et de télévision et pick-up est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, spécialement entre 22 heures et 8 heures du matin.

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

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant les appareils ménagers ou similaires, tels que moteurs pour dentistes, etc., et ceux des appareillages communs ne peuvent pas être placés dans l'immeuble.

Les fauteuils, les chaises, les tables et les autres meubles qui sont placés sur les terrasses, devront obligatoirement être munis de tampons en caoutchouc de 2cm d'épaisseur environ pour éviter le bruit.

B.5.2. PARC

Les réceptions (goûters d'anniversaires, pique-nique entre amis, etc.) dans le parc sont autorisées sous certaines conditions :

- une demande doit être expressément demandée à la copropriété une semaine à l'avance et la personne qui reçoit se charge de prévenir le voisinage par affichage ou dans les boîtes aux lettres (pour 5 montées d'escaliers) ;
- la réception est autorisée entre 10h et 18h maximum et ne doit pas nuire à la tranquillité des voisins (pas de musique, pas de barbecue, etc.) ;

- le parc doit être entièrement nettoyé le jour même à l'issue de la réception (enlèvement complet des déchets) ;
- le maximum autorisé de personnes invitées est de 30 (PV 07/05/2019).

B.5.3. DÉTECTEURS DE FUMÉE

Les propriétaires qui mettent un logement en location doivent placer des détecteurs de fumée. Ils sont priés de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail (PV 06/10/2020).

B.5.4. SÉCURITÉ DANS L'IMMEUBLE

Il est interdit aux copropriétaires de :

- donner l'accès à un visiteur sans s'être assuré de son identité ;
- permettre l'accès des personnes inconnues ;
- laisser la porte d'entrée de l'immeuble ouverte pour des diverses raisons (travaux, déchargement, etc.) (PV 24/09/2003).

B.5.1. CHARGES MUNICIPALES

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

B.6. CONCIERGE - JARDINIER**B.6.1. ENGAGEMENT DU CONCIERGE ET DU JARDINIER**

Les concierges et le jardinier éventuel sont choisis par le syndic avec l'approbation de l'assemblée générale qui fixera leur rémunération.

Ils pourront être congédiés par le syndic, après avoir en référé à l'assemblée générale.

Les concierges seront engagés au mois et le jardinier éventuel suivant les usages en la matière.

B.6.2. SERVICE DU CONCIERGE ET DU JARDINIER

a) Le service des concierges comporte tout ce qui est d'usage dans l'immeuble bien tenu. Ils doivent notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, les jardinets à rue, les trottoirs, les entrées, les halls d'entrée, le passage couvert central, l'entrée et les dégagements des garages, les dégagements des caves, les passages couverts, etc. ;
 - 2) évacuer les ordures ménagères ;
 - 3) recevoir les paquets et les commissions ;
 - 4) fermer les portes d'entrée à l'heure qui leur seront indiquées ;
 - 5) laisser et faire visiter les lots à vendre ou à louer ;
 - 6) surveiller et entretenir le chauffage central et le service d'eau chaude ;
 - 7) et, en général, faire tout ce que le syndic leur commande pour le service général de l'immeuble.
- Les concierges n'ont d'ordre à recevoir que du syndic. Ils ne peuvent ni s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux dans les parties privatives.
- b) Le service du jardinier comporte tout ce qui est d'usage pour le parfait état du parc et des plantations communes. Il devra également, en général, faire tout ce que le syndic lui commande à cette fin.

B.6.3. LOGEMENT DU CONCIERGE

Les concierges seront logés, éclairés et chauffés dans les locaux prévus à cet effet et aux frais de la communauté.

B.6.4. CONGÉ DU CONCIERGE ET DU JARDINIER

Le syndic sera tenu de congédier le concierge et le jardinier si l'assemblée le décide. A défaut de syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

B.7. CHAUFFAGE CENTRAL

Le chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, étant bien spécifié que chaque propriétaire a le droit d'exiger à toute période de l'année avoir ; suivant les possibilités

techniques du chauffage, une température d'ambiance de 20 degrés dans les living et 18 degrés dans les chambres.

Au cas où cette température d'ambiance ne serait pas atteinte, le propriétaire ou l'occupant intéressé pourra exiger la mise en marche du chauffage ou la hausse de celui-ci, toujours suivant les possibilités techniques, de manière à atteindre la température dont question, et ce soit sur demande faite au syndic, soit en l'absence de celui-ci directement au concierge.

Le service d'eau chaude fonctionne toute l'année.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

B.8. BORNE DE RECHARGE ELECTRIQUE

L'installation d'une borne de recharge électrique à charge lente est un travail privatif.

En matière de véhicules électriques, Bruxelles Environnement stipule ce qui suit :

Il est rappelé aux copropriétaires :

- De protéger les chargeurs des chocs.
- De les placer dans un endroit bien ventilé à haute ventilation, pour éviter la formation de mélange explosif d'hydrogène et d'oxygène.
- De prévoir un extincteur adapté (CO2).
- D'entretenir les chargeurs, selon les exigences du RGIE.
- Il est interdit d'utiliser de chargeur à courant continu (PV 06/10/2020).

B.9. CONDITION DE LOCATION ET DE VENTE

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 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location (PV 06/10/2020).

B.10. REGLEMENT DE TOUS 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, un 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, un 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	4
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	9
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 :	12
A.3.1. Constitution :	12
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 :	13
A.3.7. Exercice de sa mission :	13
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 :	14
A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	14
A.4.1. Désignation	14
A.4.2. Candidature	15
A.4.3. Compétences - Mission – Rapport	15
A.4.4. Responsabilité civile	15
A.5. OPPOSABILITE	16
B. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN..	17

B.1. DÉFINITION.....	17
B.2. Entretien	17
B.2.1. TRAVAUX D'ENTRETIEN	17
B.2.2. RAMONAGE DES CHEMINÉES	17
B.3. ASPECT.....	17
B.3.1. Harmonie et esthétique	17
B.3.2. TERRASSES.....	17
L'entretien des terrasses est strictement privatif (PV 07/05/2014). Tous les dégâts engendrés par une négligence de l'entretien de ces terrasses et plus particulièrement des joints et des avaloirs seront irrémédiablement à supporter par les propriétaires défaillants (PV 07/05/2014).....	
B.3.3. BALCONS	17
B.3.4. PUBLICITÉ- PLAQUES - BOÎTE AUX LETTRES :	18
B.3.5. Paraboles.....	18
B.4. ORDRE INTERIEUR.....	18
B.4.1. BOIS - CHARBON	18
B.4.2. DÉPÔT DANS LES PARTIES COMMUNES.....	18
B.4.3. MATIÈRES DANGEREUSES OU INSALUBRES.....	18
B.4.4. INSTALLATION DU GAZ.....	18
B.4.5. ANIMAUX	19
B.4.6. EMMÉNAGEMENT – DÉMÉNAGEMENT	19
B.4.7. VIDE-ORDURES	19
B.5. MORALITE - TRANQUILLITE - SECURITE.....	19
B.5.1. Mode d'occupation	19
B.5.2. parc	19
B.5.3. DÉTECTEURS DE FUMÉE.....	20
B.5.4. SÉCURITÉ DANS L'IMMEUBLE	20
B.5.1. Charges municipales	20
B.6. CONCIERGE - JARDINIER.....	20
B.6.1. ENGAGEMENT DU CONCIERGE ET DU JARDINIER	20
Les concierges et le jardinier éventuel sont choisis par le syndic avec l'approbation de l'assemblée générale qui fixera leur rémunération.	
B.6.2. SERVICE DU CONCIERGE ET DU JARDINIER	20
B.6.3. LOGEMENT DU CONCIERGE	20
B.6.4. CONGÉ DU CONCIERGE ET DU JARDINIER	20
B.7. CHAUFFAGE CENTRAL.....	20
B.8. borne de recharge électrique	21
B.9. CONDITION DE LOCATION ET DE VENTE.....	21
B.10. REGLEMENT DE TOUS DIFFERENDS	21