

*Résidence Printemps
Square Baron Hankar 5/6
1160 Bruxelles*

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
STATUTAIRE DU 31 JANVIER 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le 31 janvier à 19 heures,

Les copropriétaires de la Résidence Printemps à Auderghem, se sont réunis en Assemblée Générale Statutaire rue des Paysagistes, 21A à Auderghem, sur la convocation du Syndic, suivant lettre recommandée adressée à chacun d'eux en date du 15 janvier 2019.

Après discussion et échange de vue, l'Assemblée vote les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, nomme Monsieur Berghmans Président de séance qui ouvre la séance, assisté de Monsieur Emile Van Ermen, en qualité de Secrétaire.

A. La présente Assemblée a pour ordre du jour :

1. Nomination du Président de séance.
2. Aperçu sur les activités du Conseil de Copropriété.
- 3.1. Approbation des comptes arrêtés au 30 novembre 2018.
- 3.2. Passer en perte et profit le montant de 688,32€ du par Jan Plus sprl
4. Approbation du budget 2018/2019.
5. Décharge au Conseil de Copropriété.
 au Commissaire aux comptes.
 au Syndic.
- 6.1. Constitution du Conseil de Copropriété pour le nouvel exercice.
- 6.2. Nomination du vérificateur aux comptes
- 6.3. Augmentation indemnités allouées au conseil de copropriété de 75 à 120€/trimestre.
7. Avenant au contrat de Syndic : clauses règlement général sur la protection des données (RGPD) et prestations complémentaires.
8. Reconduction du mandat de Syndic d'Asvedec s.a.
9. Nouvelle loi sur la copropriété du 26 juin 2018, d'application depuis le 1^{er} janvier 2019.
10. Conciergerie
- 10.1. Réengagement d'une concierge ou continuer avec un service de nettoyage.
- 10.2. Destination de la conciergerie en cas de non reprise d'une concierge ; vente ou location
- 10.3. Si réengagement d'une concierge ou mise en location de la loge ; remise en ordre du logement.
- 10.4. Si mise en vente, mandat au conseil de copropriété pour désignation de l'expert pour modification des quotités et du notaire pour modification de l'acte de base.
- 10.5. Mandat au syndic pour demander les documents et/ou certificats nécessaires pour la location ou la vente.
11. Ascenseurs : changement de société
11. Mode de financement des travaux votés.
12. Fixation des appels pour le Fonds de Réserve.
13. Point(s) mis à la demande de propriétaire(s).
- 13.1 Monsieur Boelpaep : « Accord pour le démontage de la cheminée dans mon appartement.

Cela se fera bien sûr avec l'accord et l'attestation préalable d'un ingénieur en stabilité. »

- B. Pour délibérer valablement sur son ordre du jour, l'Assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de la moitié des quotités.
- C. Les décisions doivent être prises à la majorité absolue des voix présentes ou représentées, à la majorité des 2/3 des voix en ce qui concerne les travaux et à la majorité des 4/5 des voix en ce qui concerne la vente de la conciergerie et le point 14.
- D. Sur les 36 propriétaires, 21 propriétaires sont présents ou représentés, réunissant ensemble 750 /1000 dans l'indivision générale.

Présents et représentés suivant listing ci-joint.

DEUXIEME RESOLUTION

Aperçu des activités du Conseil de Copropriété pendant l'exercice écoulé

- Décisions prises lors de l'Assemblée générale du 26/01/2018 les travaux ci-dessous ont été effectués :
 - Huitième résolution
Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation
 - Neuvième résolution
Eclairage des paliers suite aux remarques de SGS
- Deux extracteurs de ventilations pour cheminées ont été remplacés par Codumé

TROISIEME RESOLUTION

- 3.1. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, approuve les comptes arrêtés au 30 novembre 2018.
- 3.2. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, décide de passer en perte et profit le montant de 688,32€ du par Jan Plus sprl.

QUATRIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, approuve le budget pour l'exercice 2018/2019.

CINQUIEME RESOLUTION

- 5.1. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, donne décharge au Conseil de Copropriété.
- 5.2. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, donne décharge au Commissaire aux comptes.
- 5.3. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, donne décharge au Syndic.

SIXIEME RESOLUTION

6.1.

Monsieur Berghmans est élu par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention
Madame Vandebulcke est élue par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention
Monsieur Pennant est élu par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention
Monsieur Fauville est élu par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention

Le Conseil de Copropriété pour le nouvel exercice comme suit:

Président : Monsieur Berghmans
Assesseurs : Madame Vandebulcke
Monsieur Pennant
Monsieur Fauville

6.2. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, nomme Madame De Sousa Barro commissaire aux comptes.

6.3. Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, alloue une indemnité à Monsieur Berghmans de 120€/trimestre.

SEPTIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, marque son accord sur l'avenant au contrat de Syndic : clauses règlement général sur la protection des données (RGPD) et prestations complémentaires.

HUITIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, reconduit le mandat de Syndic d'Asvedec-Administration de Biens s.a.

NEUVIEME RESOLUTION

Le syndic donne les informations sur la nouvelle législation qui est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019.

Le texte coordonné de la nouvelle loi est annexé au présent procès-verbal.

DIXIEME RESOLUTION

10.1 Par 68,45 % pour, 31,55 % contre et 0 voix d'abstention, décide de réengager une concierge.

10.3 Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, marque son accors pour les travaux de remise en ordre de la conciergerie, vote un budget de 6700€ et mandat le conseil de copropriété pour désigner l'adjudicataire.

ONZIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, marque son accord pour changer de société et mandat le conseil de copropriété pour choisir la nouvelle société d'entretien ascenseurs.

DOUZIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, décide de financer les frais liés aux votes de la dixième résolution par le fonds de réserve.

TREIZIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, décide d'appeler 5000 € par trimestre.

QUATORZIEME RESOLUTION

Par 100 % pour, 0 % contre et 0 voix d'abstention, marque son accord pour que Monsieur Boelpaep démonte la cheminée feu-ouvert dans son appartement sous accord et attestation préalable d'un ingénieur en stabilité et sous la responsabilité de Monsieur Boelpaep.

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic informe :

- Qu'il vient de recevoir un courrier de l'IBGE, et que suite à la neutralisation de la citerne à mazout, il y a lieu de faire une analyse de l'état du sol conformément à la réglementation. Frais seront payés par le fonds de réserve.
- Qu'il a mis sur Item dans la rubrique « Documents » > « PEB » tous les renseignements nécessaires à la réalisation de certificat PEB des appartements. Que ce document peut donc être téléchargé.

La séance est levée à 20 heures 45.

Minutes du PV signées par les propriétaires présents à l'assemblée

ACP		AG du 31 janvier 2019		
Nom	Q 1	P R	Quotités	Personnes
AKEL-KOOS	16		0	0
ALVES DE BESSA - DE SOUSA BARRO P	22 p		22	1
ARDENNE PREVOYANTE	395 r		395	1
BAELE Philippe	17		0	0
BEKKERS Geneviève	17		0	0
BERGHMANS - MAHIEU Bernard et Moniq	16 p		16	1
BOELPAP Bruno	17 p		17	1
BULIMA	16 p		16	1
CAPITANI Giulia	17 p		17	1
DAUBY Gabrielle	17 p		17	1
DAUBY Laurence	22 p		22	1
DE CRAEMER-VAN DER HAEGEN	16 r		16	1
DHOUB - SALLAM Nader	15		0	0
FAUVILLE	17 p		17	1
GALEA FERNANDEZ JOSE MARIA	22		0	0
GOUDSMIT-FISCHER Eric-Jenny	15 p		15	1
HUSTING	15		0	0
IGLESIAS Alfredo	16 p		16	1
JONNIAUX - BAUDRY	17		0	0
LAUWAERT Martine	17 p		17	1
LECRENIER Vincent	16		0	0
leflere viviane	16 p		16	1
LIGOT-PIRON	18 r		18	1
MOLINA	18		0	0
MURRU Marco	17		0	0
NEURAY Jean-Paul	15		0	0
PARY Yves et Alain	16 p		16	1
PENNANT - VANDOOREN Patrick	22 p		22	1
PESTIAUX Sabine	16		0	0
RODE-DEMBLON	22 r		22	1
RUMMENS	15		0	0
SARRAZIN-PALMERI	18 p		18	1
SIMONELLI Felice	17 p		17	1
TRAN	16		0	0
TZOLAS-LOLA	18		0	0
VAN DEN BROECKE Martine	18 r		18	1

Quotités totales = 1000

	Présents
	21
Quotités	Présents %
750	58,33
Quotités %	Nbr proprio

Nom	Q.1
AKEL-KOOS	16
ALVES DE BESSA -	22
ARDENNE	395
BAELE Philippe	17
BEKKERS Genevieve	17
BERGHMANS -	16
BOELPAP Bruno	17
BULIMA	16
CAPTANI Giulia	17
DAUBY Gabrielle	17
DAUBY Laurence	22
DE CRAEMER-VAN	16
DHOUB - SALLAM	15
FAUVILLE	17
GALEA FERNANDEZ	22
GOUDSMIT-FISCHER	15
HUSTING	15
IGLESIAS Alfredo	16
JONNIAUX -	17
LALWAERT Martine	17
LECRENIER Vincent	16
Ieffere viviane	16
LIGOT-PIRON	18
MOLINA	18
MURRU Marco	17
NEURAY Jean-Paul	15
PARY Yves et Alain	16
PENNAANT -	22
PESTIAUX Sabine	16
RODE-DEMBLON	22
RUMMENS	15
SARRAZIN-PALMIER	18
SIMONELLI Felice	17
TRAN	16
TZOLAS-LOLA	18
VAN DEN BROECKE	18

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Nom	Q.1
AKEL-KOOS	16
ALVES DE BESSA -	22
ARDENNE	395
BAELE Philippe	17
BEKKERS Genevieve	16
BERGHMANS -	17
BOELPAP Bruno	16
BULIMA	17
CAPITANI Giulia	17
DAUBY Gabrielle	17
DAUBY Laurence	22
DE CRAEMER-VAN	16
DHOUB - SALLAM	15
FAUVILLE	17
GALEA FERNANDEZ	22
GOLDSMIT-FISCHER	15
HUSTING	15
IGLESIAS Alfredo	16
JONNIAUX -	17
LAUWAERT Martine	17
LECRENIER Vincent	16
lefiere viviane	16
LIGOT-PIRON	18
MOLINA	18
MURRU Marco	17
NELURAY Jean-Paul	15
PARY Yves et Alain	15
PENNAINT -	22
PESTAUX Sabine	16
RODE-DEMBLON	22
RUMMENS	15
SARRAZIN-PALMERI	18
SIMONELLI Felice	17
TRAN	16
TZOLAS-LOLA	18
VAN DEN BROECKE	18

Vote	Oui	Non	Abst.
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total : 750 0 0
% : 100,00 0,00

AG du 31 janvier 2019

Vote point n° 6,3 Indomnités

Vote point n° 7 avancement contrat

Vote point n° 8 mandat S

Vote point n°

Vote point n°

Vote point n°

Nom	Q.1	Vote	Oui	Non	Abst.
AKEL-KOOS	16				
ALVES DE BESSA -	22				
ARDEVINE	395				
BAELE Philippe	17				
BEKKERS Geneviève	16				
BERCHMANS -	17				
BOELPAP Bruno	16				
BULIMA	17				
CAPITANI Giulia	17				
DAUBY Gabrielle	17				
DAUBY Laurence	22				
DE CRAEMER-VAN	16				
DHOUB - SALLAM	15				
FAUVILLE	17				
GALEA FERNANDEZ	22				
GOUDSMIT-FISCHER	15				
HUSTING	15				
IGLESIAS Alfredo	16				
JONNIAUX -	17				
LAUWAERT Martine	17				
LECRENIER Vincent	16				
leflero viviane	16				
LIGOT-PIRON	18				
MOLINA	18				
MURRU Marco	17				
NEURAY Jean-Paul	15				
PARY Yves et Albin	16				
PENNAUT -	22				
PESTIAUX Sabine	16				
RODE-DEMBLON	22				
RUMMENS	15				
SARFAZIN-PALMERI	18				
SIMONELLI Felice	17				
TRAN	16				
TZOLAS-LOLA	18				
VAN DEN BROECKE	18				

Total	1000	376	39	0	0
% :		89,01	10,99		

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total	750	0	0
% :	100,00	0,00	0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total	750	0	0
% :	100,00	0,00	0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total	750	0	0
% :	100,00	0,00	0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

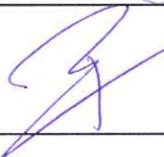
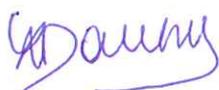
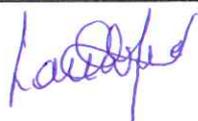
Total	750	0	0
% :	100,00	0,00	0,00

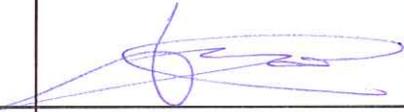
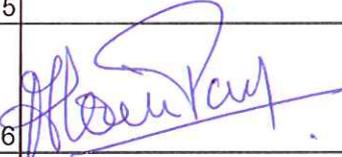
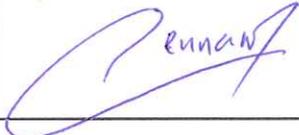
Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

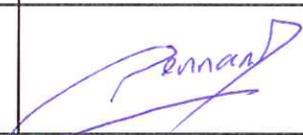
Total	750	0	0
% :	100,00	0,00	0,00

Vote	Oui	Non	Abst.
P	0	0	0
P	22	0	0
P	395	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	17	0	0
P	22	0	0
P	16	0	0
P	0	0	0
P	17	0	0
P	15	0	0
P	16	0	0
P	17	0	0
P	16	0	0
P	18	0	0
P	0	0	0
P	0	0	0
P	16	0	0
P	22	0	0
P	22	0	0
P	18	0	0
P	17	0	0
P	0	0	0
P	18	0	0

Total	750	0	0
% :	100,00	0,00	0,00

ACP		AG du 31 janvier 2019	
Nom	Q 1	Présent	Représenté
AKEL-KOOS	16		
ALVES DE BESSA - DE SOUSA	22		
ARDENNE PREVOYANTE	395		
BAELE Philippe	17		
BEKKERS Geneviève	17		
BERGHMANS - MAHIEU Berna	16		
BOELPAP Bruno	17		
BULIMA	16		
CAPITANI Giulia	17		
DAUBY Gabrielle	17		
DAUBY Laurence	22		
DE CRAEMER-VAN DER HAEG	16		
DHOUIB - SALLAM Nader	15		
FAUVILLE	17		

ACP		AG du 31 janvier 2019	
Nom	Q 1	Présent	Représenté
GALEA FERNANDEZ JOSE MA	22		
GOUDSMIT-FISCHER Eric-Jenr	15		
HUSTING	15		
IGLESIAS Alfredo	16		
JONNIAUX - BAUDRY	17		
LAUWAERT Martine	17		
LECRENIER Vincent	16		
leflere viviane	16		
LIGOT-PIRON	18		
MOLINA	18		
MURRU Marco	17		
NEURAY Jean-Paul	15		
PARY Yves et Alain	16		
PENNANT - VANDOOREN Patr	22		

ACP		AG du 31 janvier 2019	
Nom	Q 1	Présent	Représenté
PESTIAUX Sabine	16		
RODE-DEMBLON	22		
RUMMENS	15		
SARRAZIN-PALMERI	18		
SIMONELLI Felice	17		
TRAN	16		
TZOLAS-LOLA	18		
VAN DEN BROECKE Martine	18		

Emile Van Ermen
N° IPI : 104.592

Yves Van Ermen
N° IPI : 500.953

AVENANT AU CONTRAT DE SYNDIC

Traitement de données à caractère personnel

Les deux parties s'engagent à traiter les données à caractère personnel avec lesquelles elles entrent en contact dans le cadre de ce contrat en conformité avec les dispositions du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et avec les dispositions de la réglementation fédérale sur la protection des personnes physiques lors du traitement de données à caractère personnel.

Cela implique notamment que les données peuvent uniquement être traitées si cela est nécessaire pour l'exécution de ce contrat et que leur usage est également limité à cet effet, et ce tant au niveau du contenu que des objectifs et du délai de conservation. Les deux parties doivent signaler comment les personnes concernées peuvent consulter leurs données et comment elles peuvent les faire corriger ou effacer (si cela n'est pas indispensable à l'exécution de ce contrat). L'accent doit également être mis sur la possibilité d'introduire une plainte auprès de l'autorité de contrôle. En cas de recours à des sous-traitants externes ou si des données sont transmises à d'autres destinataires, cela doit également être communiqué de façon explicite aux personnes concernées, y compris leurs droits et la manière de les exercer.

Annexe I : Tâches supplémentaires de gestion du Syndic.

Description des tâches complémentaires ou extraordinaires	Tarifs 2019
Partage des frais entre bailleurs et locataires	110,00 €
Partage des frais lors d'une vente	108,00 €
Suivi et gestion des dossiers sinistre	97,00 €
Relevé intermédiaire des compteurs individuels (par opération)	23,00 €
Copie d'un relevé ou d'un décompte	4,00 €
Consultation des décomptes de l'année (par ½ heure)	20,00 €
Consultation des décomptes antérieurs (max. 5 ans, ½ heure)	40,00 €
Copie d'une facture d'un relevé, etc. (par copie)	1,00 €
Frais de rappel (privatif)	10,00 €
Réponse au notaire en cas de transmission de propriété d'un lot par 1 §	108,00 €
pour 2 §	169,00 €
Si des paiements deviennent exigibles au sens de l'art. 577-11 §I, 1, 2 du C. civil	195,00 €
Gestion des dossiers avocat arriérés de paiements	162,00 € / an
Gestion des dossiers avocat autre qu'arriérés de paiements	92,00 €/h
Indemnité horaire pendant les heures de bureau	89,00 €/h
Indemnité horaire en dehors des heures de bureau	118,00 €/h
Dossier introduction de prime, permis,...	92,00 €/h
Mise à jour du ROI, modification des statuts demandé par une législation.	92,00 €/h

3.1.5. Assemblées ou réunions supplémentaires	
Description des tâches complémentaires ou extraordinaires	Tarifs
Convocation [également dans le cas où une seconde assemblée générale doit être convoquée (art. 577-6, §3 du C . civil)] + Registre des présences + Rédaction des procès-verbaux + Mise à jour des registres légaux	318,00 €
Présence et secrétariat + frais administratifs	voir indemnités horaires

Autres tâches complémentaires

Des honoraires ou indemnités supplémentaires (plus frais administratifs), non prévus dans la tarification susmentionnée, sont à prévoir entre les parties pour les prestations décrites ci-après :

Travaux aux parties communes :

- Commander, faire exécuter, contrôler et/ou réceptionner de gros travaux d'entretien ou de rafraîchissement dont la direction a été confiée à un tiers (architecte, entrepreneur, etc.) ;
- Commander, faire exécuter, contrôler et/ou réceptionner des travaux autres que ceux prévus dans les prestations légales du syndic ;

Des honoraires suivant tarif horaire sont à prévoir pour :

- Gestion des dossiers de représentation de l'association des copropriétaires en justice ;
- Bâtiments neufs : interventions éventuelles, conseils et/ou présence lors des procédures de réception ;
- Les frais de gestion de la concierge ou du personnel, ainsi que les frais pour les annonces, le recrutement et l'engagement ;
- Les frais des relevés des compteurs et la répartition des consommations privées ;

Les honoraires du syndic ne prévoient pas :

- Les frais de gestion de la concierge ou du personnel effectuée par un secrétariat social ;
- Les frais des relevés des compteurs et la répartition des consommations privées effectués par une entreprise spécialisée ;
- Les assistances et/ou prestations à caractère comptable, juridique ou fiscal : rapports, formalités, déclarations, courrier, avec les administrations (communales, fiscales et autres) ;
- Obligations légales et informations envers les occupants et/ou les locataires ;
- Affichages légaux et/ou autres (règlement d'ordre intérieur, etc.)
- Traductions vers une langue nationale ou vers des langues étrangères ;

- Les déclarations ou états à caractère privé et les prestations ou interventions quelconques à caractère privatif ;
- Les déclarations de fichier à la Commission de la protection de la vie privée.

dans ce numéro:

Coordination officieuse de la loi 2018.....1

Coordination officieuse de la loi 2018

Sont reprises *en rouge*, les modifications de la loi.

CHAPITRE III. - DE LA COPROPRIETE.

SECTION I. - DE LA COPROPRIETE ORDINAIRE ET DE LA COPROPRIETE FORCEE EN GENERAL.

Art. 577-2. § 1. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :

§ 2. Les parts indivises sont présumées égales.

§ 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

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

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

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

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des Successions.

§ 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§ 10. Dans le cas prévu au paragraphe 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9, 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 privées concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Ce lui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Ces travaux (réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires) doivent alors débiter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent alinéa

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué 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 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 peut à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné."

SECTION II. - [DE LA COPROPRIETE FORCEE DES IMMEUBLES OU GROUPES D'IMMEUBLES BATIS.]

Sous-section I. - Dispositions générales.

Art. 577-3. Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, § 9, et les règles de la présente section, sont applicables

à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti, dont le droit de propriété est réparti par lot comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs. Il peut être dérogé à la présente section si la nature des parties communes le justifie, aussi longtemps que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation et moyennant un acte de base créant des parties privatives distinctes.

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

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

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants sont applicables à ces associations partielles.

Art. 577-4. § 1. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective 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.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

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

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

577-4 §1er/1 Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification. Ces parties adressent par courrier recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel l'adresse du notaire instrumentant est explicitement indiquée. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

§ 2. Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. 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 577-7, § 1er, 1°, d) ;

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 de 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

§ 3. 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.

§ 4. Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application de la présente section. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

Sous-section II. - De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires.

Art. 577-5. § 1. L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

1° la naissance de l'indivision par la cession ou

l'attribution d'un lot au moins;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

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

§ 2. En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique

§3 1° L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

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

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

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à ne majorité de 4/5 e de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

2° Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

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

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

Art. 577-6. § 1er. 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 4 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, 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.

§ 2. 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 1er, 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 copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la der-

nière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts, peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, au moins, de nommer un syndic.

§ 3. La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, 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. La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

§ 4. 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. 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.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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 copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

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

§ 6. Chaque copropriétaire dispose d'un

nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à 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.

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestataire 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.

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné

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

§ 11. 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.

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

Art. 577-7. § 1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

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

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

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) 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 :

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

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

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

§ 2. En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§ 3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2. Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

Art. 577-8. § 1. Lorsqu'il n'est pas désigné par

le règlement de 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.

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

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

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

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

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

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

§ 2/1. Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

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

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

§ 4. Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

1° Supprimé en 2010

2° Supprimé en 2010

3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

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

6° 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.;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

8° 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.

9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

10° 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;

11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale;

12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une plura-

lité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

15° 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;

16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires;

17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces

budgets.

Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

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

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

§ 8. 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.

Art. 577-8/1.

§ 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être 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 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers pour exercer les missions du conseil de copropriété.

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

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

§ 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir

toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 2/3 des voix, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Art 577-8/2. 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 les obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Sous-section IV. - Des actions en justice. - De la publicité. - De l'opposabilité et de la transmission.

Art. 577-9. § 1. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, 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.

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

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

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

577-9 §1 bis 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 octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

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

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

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

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

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

§ 7. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

§ 8. Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs. Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant

à l'association des copropriétaires, est déclarée 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.

Art. 577-10. <Inscrit par L 1994-06-30/34, art. 2; En vigueur : 01-08-1995> **§ 1.** Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

§ 1er/1. 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.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. 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 règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

§ 3. Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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

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

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notifica-

tion qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

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 lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.

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 2° ci-dessus et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

Art. 577-11. § 1er. Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

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

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

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

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

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

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne

agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au précédent paragraphe :

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

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

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

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date. Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

conformément à l'article 577-6, § 1er, alinéa 2.

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

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

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

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

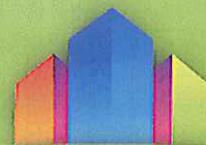
On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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.

Art. 577-11/1. Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires, en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes précités. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance. Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique. À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Art. 577-11/2. Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de traduction sont à charge de l'asso-



absa
Association Belge des Syndics
et Administrateurs de Biens



FEDERIA

ciation des copropriétaires.

Sous-section V. - De la dissolution et de la liquidation.

Art. 577-12. L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.

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

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

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

Art. 577-13. § 1. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

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

Art. 577-13/1. Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Sous-section VI. - Du caractère impératif.

Art. 577-14. 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 légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur

Autre :

L'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié en dernier lieu par la loi du 21 février 2014, est complété par un 7° rédigé comme suit :

« 7° L'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Remplacement de l'article 591, 2° bis, du Code judiciaire par : « des contestations relatives à la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. »

Insertion d'une disposition : La présente loi s'applique à partir du 1er janvier 2019

Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.

La modification de l'article 577-8, § 1er, alinéa 2, ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1er, dernière phrase.

Nonobstant l'article 577-4, § 1, 2° nouveau, les clauses pénales qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.

Les dispositions visées aux points 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2 nouveau, 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.

L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1°, de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. »

Remplacer « lot privatif » par « lot » dans tous les articles de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis »

Le Bulletin d'Information de l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

Editeur responsable J. CARLIBER

Rédacteur en chef J. CARLIBER

Rédaction

Y. VAN ERMEN,

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

crédit photo: Fotolia

& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhate 1

1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter votre syndic pour plus de renseignements sur notre asbl.

