

**STATUTS MODIFICATIFS**

Habitat groupé  
**« LA PLACETTE »**  
à 1970 Wezembeek-Oppem, Opberg 23

Le **8 mai 2009** ont comparu par devant Nous, Maître Stéphane Vander Eecken, notaire (...) : (...), ci-après dénommés « *les comparants* ».

**A. EXPOSE PRELIMINAIRE**

Les comparants déclarent que le présent acte, qui réalise une sortie d'indivision d'un garage et une révision des statuts, et vise notamment une mise en conformité avec la loi du 30 juin 1994 sur la copropriété, modifie l'acte de base dressé le 26 octobre 1985 par Maître Jacques Vander Eecken, notaire à Gand.

**HISTORIQUE DE LA COPROPRIETE****§ 1. Fondateurs du projet immobilier**

Le projet "La Placette" est issu d'un désir commun de créer un habitat groupé dont les membres se rencontrent, se connaissent, s'entraident et s'épanouissent mutuellement.

Les fondateurs du projet sont/étaient les suivants (...)

**§ 2. Achat du terrain (...).****§ 3. Description du bien (...)****§ 4. Origine de propriété (...)****§ 5. Conditions spéciales figurant au titre de propriété (...)****§ 6. Acte de base du 26 octobre 1985 (...)****§ 7. Acte de vente du 27 août 1986 (...)****§ 8. Edification de l'ensemble d'habitations groupées (...)****§ 9. Transferts et modifications de propriété ultérieurs (...)****SITUATION PREALABLE AU PRESENT ACTE****§ 1. Description des immeubles (...)****§ 2. Tableau des propriétaires et quotités (...)****PHILOSOPHIE DU PROJET DE LA COPROPRIETE "LA PLACETTE"**

Les comparants confirment leur intention que l'habitat groupé "la Placette" reste un habitat qui se caractérise par la convivialité, la solidarité, la tolérance, l'harmonie du lieu et le souci de l'environnement.

Ils confirment également qu'ils se dotent de moyens – tels que la maison commune, le jardin commun et des modalités de fonctionnement (assemblées générales mensuelles, travaux communs mensuels, ...) – afin de concrétiser et de pérenniser la philosophie de leur projet.

Ils confirment ainsi leur volonté de rechercher une gestion participative, consensuelle et démocratique ainsi qu'un dénouement positif des conflits éventuels.

Ces valeurs ont été développées plus précisément dans le texte "Présentation de la Placette" adopté le 30 mai 2006 par l'assemblée générale de "la Placette".

Ces valeurs demeurent le cadre de référence pour la solution de litiges ou de problèmes d'interprétation des présents statuts.

C'est en vue de la réalisation de ces objectifs que les comparants ont établi l'acte de base et le règlement de copropriété qui suivent. Ceux-ci font la loi commune à laquelle tous doivent se conformer. Ils seront obligatoirement imposés à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires, locataires ou ayants droit d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, chacun étant tenu de les imposer à ses successeurs à tout titre.

Le texte "Présentation de la Placette" est annexé aux présents statuts. Les comparants s'engagent – et invitent tous les autres habitants – à respecter l'esprit de ce texte. Celui-ci pourra toutefois être modifié par l'assemblée générale.

## **B. SORTIE D'INDIVISION (...)**

## **C. MODIFICATION DES STATUTS**

Après l'exposé préliminaire et la sortie d'indivision concernant le garage G/12, les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter leur désir de remplacer l'acte de base et le règlement de copropriété de 1985 par le texte suivant.

### **TABLE DES MATIERES**

#### **ACTE DE BASE**

##### **Chapitre 1. Régime juridique de l'ensemble immobilier**

- § 1. Copropriété forcée et permanente
- § 2. Terminologie

##### **Chapitre 2. Description et division de l'ensemble immobilier**

- § 1. Plans
- § 2. Lecture du nouveau plan B/16
- § 3. Description des lots
- § 4. Aménagement du parking

##### **Chapitre 3. Parties privatives et parties communes**

- § 1. Description des parties communes
- § 2. Description des parties privatives
- § 3. Fixation des quotes-parts de copropriété
- § 4. Description des lots privatifs

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Chapitre 4. Dispositions générales**

- Art. 1. Force obligatoire du règlement
- Art. 2. Modification du règlement
- Art. 3. Décisions de l'assemblée générale
- Art. 4. Mentions obligatoires dans certains actes
- Art. 5. Exigences de forme
- Art. 6. Traitement des conflits

### **Chapitre 5. L'assemblée générale**

- Art. 7. Pouvoirs
- Art. 8. Principes de base
- Art. 9. AG ordinaire et AG extraordinaire
- Art. 10. AG ordinaire : convocation et présence
- Art. 11. AG ordinaire : prise de décisions
- Art. 12. AG extraordinaire : convocation et présence
- Art. 13. AG extraordinaire : prise de décisions
- Art. 14. Décisions qui requièrent l'unanimité
- Art. 15. Décisions qui requièrent une majorité qualifiée
- Art. 16. Représentation d'un copropriétaire
- Art. 17. Cas du copropriétaire ayant loué son lot
- Art. 18. Cas du copropriétaire non présent
- Art. 19. AG statutaire : convocation et fonctionnement
- Art. 20. AG statutaire : ordre du jour

### **Chapitre 6. Les mandats**

- Art. 21. Elections, démissions, révocations
- Art. 22. Le président
- Art. 23. Le secrétaire
- Art. 24. Procès-verbaux des réunions
- Art. 25. Le trésorier
- Art. 26. Paiement des sommes dues à la copropriété
- Art. 27. Comptes de gestion
- Art. 28. Le conseil de gérance
- Art. 29. Composition et fonctionnement du conseil de gérance
- Art. 30. Responsabilité
- Art. 31. Missions particulières

### **Chapitre 7. Droits et obligations concernant les choses communes**

- Art. 32. Droits des copropriétaires
- Art. 33. Aliénation des parts indivises
- Art. 34. Répartition des charges communes : principe
- Art. 35. Répartition des charges communes : dérogations
- Art. 36. Répartition en catégories des travaux à effectuer
- Art. 37. Travaux communs

### **Chapitre 8. Droits et obligations concernant les choses privatives**

- Art. 38. Droits des copropriétaires
- Art. 39. Exercice d'une profession
- Art. 40. Obligations des copropriétaires
- Art. 41. Obligation d'entretien
- Art. 42. Respect de l'harmonie générale
- Art. 43. Construction des garages
- Art. 44. Scission et fusion des lots privatifs
- Art. 45. Aliénation des lots privatifs

## **Chapitre 9. Transferts de propriété et de droits réels**

- Art. 46. Objectif
- Art. 47. Règles de base
- Art. 48. Obligation de mentionner le droit de préemption
- Art. 49. Droit de préemption : procédure pour les ventes de gré à gré
- Art. 50. Droit de préemption : procédure pour les ventes publiques
- Art. 51. Droit de préemption : opérations soumises
- Art. 52. Droit de préemption : opérations non soumises
- Art. 53. Sanctions
- Art. 54. Transmission de propriété : notification
- Art. 55. Transmission de propriété : décomptes

## **Chapitre 10. Location des lots**

- Art. 56. Consignes à respecter
- Art. 57. Sanctions
- Art. 58. Application des articles précédents

## **Chapitre 11. Assurance et reconstruction**

- Art. 59. Assurance de l'immeuble
- Art. 60. Assurance de la responsabilité civile
- Art. 61. Signature des contrats et paiement des primes
- Art. 62. Assurances complémentaires
- Art. 63. Sinistres et indemnités
- Art. 64. Destruction touchant les parties privatives - reconstruction
- Art. 65. Destruction touchant les parties communes - reconstruction
- Art. 66. Sinistre important - sortie d'indivision

## **Chapitre 12. Règlement d'ordre intérieur**

- Art. 67. Matières dangereuses
- Art. 68. Respect de la tranquillité
- Art. 69. Présence d'animaux
- Art. 70. Circulation et stationnement des véhicules
- Art. 71. Affiches et enseignes
- Art. 72. Règlements particuliers

# **ACTE DE BASE**

## **Chapitre 1. Régime juridique de l'ensemble immobilier**

### **§ 1. Copropriété forcée et permanente**

Conformément à l'article 577-3 alinéa 1 du Code civil, tel qu'inséré par la loi du 30 juin 1994, les comparants, unanimes, déclarent que la nature des biens et du projet qu'ils ont réalisé, ne justifie pas que s'y applique le régime particulier de la copropriété forcée relatif aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

En effet, le présent acte n'a pas pour objet principal de régler les droits et obligations relatifs à l'utilisation ou l'usage commun d'une même construction par plusieurs copropriétaires qui y auraient acquis des quotités indivises, mais bien de régler les droits et obligations relatifs à l'utilisation de biens indivis affectés à l'usage commun de plusieurs héritages distincts constitués de maisons d'habitations individuelles, appartenant à des propriétaires différents.

La situation de l'habitat groupé "la Placette" diffère totalement de celle de l'immeuble à appartements pour lequel les articles 577-3 à 577-14 du Code civil ont essentiellement été conçus.

Le régime juridique prévu par l'article 577-2 § 9 du Code civil est plus adapté aux particularités du projet des comparants. Comme développé dans la section "Philosophie du projet de la copropriété la Placette", le projet dépasse la simple conservation et administration de l'immeuble commun, établit le principe du consensus et est notamment incompatible avec la fonction de syndic (la gestion journalière de la copropriété étant prise en charge en partie par l'assemblée générale elle-même, qui se réunit habituellement une fois par mois, en partie par le conseil de gérance et en partie par le président).

En conséquence, les comparants, toujours unanimes, nous ont requis d'acter authentiquement leur volonté de soumettre les parties communes de l'ensemble immobilier au régime général de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente tel qu'il est prévu audit article 577-2 et tout particulièrement au paragraphe 9 de cet article, afin d'éviter que lesdites parties communes du projet ne soient sujettes à partage.

Il résulte de la décision qui précède que l'association des copropriétaires est dépourvue de la personnalité juridique.

Les comparants déclarent avoir été éclairés par le notaire soussigné sur cette conséquence et sur les inconvénients qui peuvent en résulter.

## **§ 2. Terminologie**

Dans les présents statuts, on entend :

- par "*ensemble d'habitations groupées*" : l'ensemble des constructions et installations privatives et communes;
- par "*ensemble immobilier*" : le terrain commun et l'ensemble des constructions et installations privatives et communes;
- par "*la copropriété*" : l'ensemble immobilier et les biens meubles appartenant en indivision aux copropriétaires;
- par "*lot*" : non seulement la maison individuelle mais aussi le droit d'occupation, d'usage et de jouissance sur la parcelle de terrain sur laquelle la maison a été construite;
- par "*propriétaire de lot*" : l'attributaire d'un lot, c'est-à-dire celui qui a un droit d'occupation, d'usage et de jouissance sur la parcelle de terrain visée par le lot et un droit de propriété exclusive et privative sur le bâtiment érigé sur cette parcelle de terrain;
- par "*copropriétaire*" : celui qui est propriétaire (en réalité attributaire) d'un lot privatif auquel est rattaché, à titre d'accessoire, une part indivise des parties communes de la copropriété; seuls les attributaires des lots H/1 à H/11 inclus possèdent une part indivise des parties communes de la copropriété; les attributaires des lots H/13 et H/14 ne sont donc pas copropriétaires;
- par "*locataire*" : celui à qui un des copropriétaires a donné l'entière possession de son lot en location; ceux qui habitent les lots H/13 et H/14, même s'ils sont titulaires d'un contrat de bail, ainsi que ceux qui louent une (ou des) chambre(s) dans une habitation occupée par un copropriétaire ou un locataire, sont désignés dans le présent acte de base sous le terme "*autres habitants*" ou "*autres occupants*";
- par "*autres habitants*" ou "*autres occupants*" : tous ceux qui habitent dans l'enceinte de l'ensemble immobilier, tout en n'étant ni copropriétaires ni locataires;
- par "*conjoint*" : chacun des partenaires d'un couple légal ou de fait.

## **Chapitre 2. Description et division de l'ensemble immobilier**

### **§ 1. Plans**

Les plans suivants ont été déposés entre les mains du notaire Jacques Vander Eecken, pour être annexés à l'acte de base du 26 octobre 1985 : (...).

Les comparants ont déposé entre nos mains, pour être annexé au présent acte, un nouveau plan, qui a été réalisé le 20 mars 2009 par le géomètre Jacques Vanderveken et qui est dénommé B/16. Ce plan annule et remplace les plans A/15 et A/16. Il sera transcrit au bureau des hypothèques.

### **§ 2. Lecture du nouveau plan B/16**

Il résulte du nouveau plan B/16 que l'ensemble immobilier se compose de six blocs de constructions :

- un bloc NORD qui se compose, de gauche à droite, des lots H/1, H/13, H/2 et H/3;
- un bloc EST qui se compose, de haut en bas, des lots H/14, H/4 et H/5;
- un bloc SUD qui se compose, de droite à gauche, des lots H/6, H/7, H/8 et H/9;
- un bloc OUEST qui se compose, de haut en bas, des lots H/10 et H/11;
- un bloc NORD-OUEST qui se compose, de haut en bas, des lots G/1, G/8 et H/12;
- une zone, située également au NORD-OUEST du terrain, qui est réservée aux véhicules; contrairement à la description reprise à l'acte de base de 1985, les car-ports n'ont pas été construits.

Vu que la superficie ne permet la construction que de 11 garages, les comparants décident de supprimer un des lots G et de modifier la numérotation et la localisation des autres lots G, conformément au nouveau plan B/16.

Il résulte également de ce plan que les lots H/1 à H/11 inclus, ainsi que les lots H/13 et H/14, se composent d'un emplacement sur lequel une habitation a été construite et d'une parcelle de jardin.

### **§ 3. Description des lots (sur base du nouveau plan B/16)**

L'ensemble immobilier comporte 25 lots :

- 14 connus sous la dénomination « H » (habitation) : H/1 à H/14, et
- 11 connus sous la dénomination « G » (garage) : G/1, G/8 et 9 G/X.

Tout en maintenant le sol en copropriété et indivision forcée, les copropriétaires ont accordé, sur certains de ces lots, un droit de construire (lots H, lot G/1 et G/8) ainsi qu'un droit de jouissance exclusif (lots G/X), aux attributaires suivants : (...).

Le lot H/12, affecté à la maison commune, reste en indivision forcée et définitive.

Le lot H/13 est loué à titre de bail emphytéotique à l'asbl Mosaïque, aux termes du contrat passé le 26 octobre 1985 devant le notaire Jacques Vander Eecken et remplacé ce jour par acte du notaire soussigné, suivant les présentes.

Le lot H/14 est loué à titre de bail emphytéotique à Monsieur T.B., aux termes du contrat passé le 26 octobre 1985 devant le notaire Jacques Vander Eecken.

### **§ 4. Aménagement du parking**

Les 8 lots G/X – qui sont attribués aux attributaires des lots H/3, H/4, H/5, H/6, H/7, H/9, H/10 et H/11 – ne sont pas encore individualisés, parce que la construction des garages prévus sur ces lots n'a pas encore été décidée.

L'assemblée générale procédera à leur attribution au fur et à mesure des décisions de construire, selon les modalités précisées à l'article 43 du règlement

de copropriété. Une fois construit, un garage sera un accessoire obligatoire des lots H dits « habitations ».

### **Chapitre 3. Parties privatives et parties communes**

Sur base des plans ci-avant mentionnés, l'habitat groupé est divisé en parties privatives et parties communes.

#### **§1. Description des parties communes**

##### a) Principe

Sont communes, les parties de l'ensemble affectées à l'usage des divers privatifs, ou de certains d'entre eux. Ces choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leur quote-part de copropriété indiquée ci-dessous.

Les parts dans les parties communes restent dans un état de copropriété et d'indivision forcée. Elles ne peuvent être ni aliénées, ni grevées de droits réels, ni saisies, sans les lots auxquels elles appartiennent, et seulement pour la part attribuée à ce lot.

##### b) Description

Les parties communes sont notamment:

- le terrain dans son entièreté;
- la voirie et les emplacements de parking; après leur construction, les garages deviendront des propriétés privatives et exclusives en tant qu'accessoires des habitations, lots « H ».
- le réseau général d'égouts, les fosses, les chambres de visite, les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, de téléphonie ainsi que de radio- et télédistribution, pour autant que ces infrastructures se trouvent en dehors des lots privatifs, ou que, tout en se trouvant à l'intérieur d'un de ces lots, elles servent néanmoins à l'usage commun; soit en général, toutes les parties des immeubles qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs.
- le lot H/12 (maison commune) ainsi que son équipement propre;
- les lots H/13 et H/14 (actuellement donnés à bail emphytéotique)

#### **§2. Description des parties privatives**

##### a) Principe

Sont soumises à l'exercice d'un droit de propriété individuelle, les maisons et garages qui sont destinés à la jouissance exclusive d'un propriétaire. A chaque partie privative sont affectés, à titre d'accessoires, des millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

##### b) Description générale

Chaque propriété privative comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de la construction, et notamment tous les matériaux de construction (fondations, murs et cloisons, fenêtres, toits, etc...) et de finition (canalisations et conduites à l'usage exclusif d'un lot, citernes, chauffage, sanitaire, électricité, cuisine, etc...).

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

##### c) Dérogations

1. Par dérogation aux principes ci-dessus, un droit de passage est accordé aux occupants du lot H/2 sur le chemin de 80 cm de large aménagé le long

de la limite nord du jardin privatif du lot H/1, étant entendu que l'entretien de ce chemin incombe aux attributaires du lot H/2.

2. Par dérogation aux principes ci-dessus, la citerne située à proximité et au nord-ouest du lot H/1, ainsi que les conduites y menant, appartient à l'attributaire de ce lot.
3. Les murs mitoyens séparant deux lots contigus appartiennent en mitoyenneté aux attributaires de ces lots.
4. Nonobstant leur caractère commun, les choses suivantes font l'objet d'une jouissance exclusive :
  - de manière permanente : les jardins dépendants des lots H/1 à H/11, ainsi que les lots G, qui sont attribués à chacun des copropriétaires;
  - seulement pendant la durée du bail emphytéotique : les lots H/13 et H/14.

### **§3. Fixation des quotes-parts de copropriété**

Les auteurs du statut immobilier ont fixé souverainement et forfaitairement les quotités de copropriété attachées à chaque lot privatif en fonction de la valeur originaire et intrinsèque des lots respectifs, telle qu'elle figure dans le présent acte. En effet, les comparants considèrent unanimement que les lots H/1 à H/11 ont une valeur égale.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments dont l'habitat groupé est constitué, est établie ci-dessous, dans la description des parties privatives.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des privatifs, notamment par suite de modifications ou de transformations, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des quotités, telle qu'elle est établie ci-dessous ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des copropriétaires.

### **§4. Description des lots privatifs (...)**

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Chapitre 4. Dispositions générales**

#### **Art. 1. Force obligatoire du règlement**

Le présent règlement de copropriété fixe les droits et les obligations des copropriétaires quant aux parties privatives et communes, indique les critères et le mode de calcul de la répartition des charges et établit la manière dont la copropriété est gérée et administrée.

Ce règlement est obligatoire pour tous les copropriétaires ainsi que leurs héritiers, ayants droits et ayants cause à quelque titre que ce soit.

Il s'impose à tous ceux qui possèdent dès à présent et à tous ceux qui posséderont dans le futur un droit quelconque sur la copropriété.

Par sa transcription au bureau des hypothèques, il s'impose également aux tiers, les comparants considérant toutes les dispositions du présent règlement comme étant de statut réel.

#### **Art. 2. Modification du règlement**

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété. Pour ce faire, elle statue par consensus à l'assemblée générale ordinaire (voir art. 10 et

11) ou, en cas d'absence de consensus, par vote à la majorité des quatre cinquièmes des voix à l'assemblée générale extraordinaire (cf. art. 15, al. 1), sauf si l'unanimité des voix est requise (cf. art. 14).

Les modifications apportées au présent règlement devront être inscrites, à leur date, au registre des règlements particuliers de l'assemblée générale. Elles devront en outre être transcrites au bureau des hypothèques s'il y a lieu de les rendre opposables aux tiers.

### **Art. 3. Décisions de l'assemblée générale**

L'assemblée générale peut compléter le présent règlement de copropriété par des règlements particuliers, des consignes et d'autres décisions. Les décisions devront être inscrites, à leur date, au registre des règlements particuliers ou au registre des procès-verbaux de l'assemblée générale.

Tout comme le présent règlement et ses modifications, les décisions de l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires ainsi qu'à tous ceux qui, à quelque période que ce soit, posséderont un droit de quelque nature que ce soit sur la copropriété.

Elles ne sont cependant pas de statut réel et, par conséquent, pas opposables aux tiers, sauf si l'assemblée générale en décide autrement et ordonne leur transcription au bureau des hypothèques.

### **Art. 4. Mentions obligatoires dans certains actes**

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de droits réels sur une partie de la copropriété devront contenir, sinon la transcription intégrale du présent règlement et de ses modifications, au moins la mention expresse que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et reconnaissent être tenus de s'y conformer, étant subrogés de plein droit, par le seul fait d'être titulaires d'un droit quelconque sur une partie de la copropriété, dans tous les droits et obligations qui en résultent.

En outre, ces actes devront tout spécialement attirer l'attention des nouveaux intéressés sur l'existence du registre des règlements particuliers et du registre des procès-verbaux de l'assemblée générale, et préciser que, par le seul fait de devenir titulaires d'un droit réel sur une partie de la copropriété, les nouveaux intéressés seront subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent ou peuvent résulter des décisions mentionnées dans ces registres, auxquelles ils seront tenus de se conformer.

### **Art. 5. Exigences de forme**

Chaque fois que le présent règlement de copropriété impose une communication par la remise d'une lettre avec accusé de réception, cette remise par porteur peut être remplacée par un envoi recommandé à la poste. La date retenue sera, selon le cas, celle de l'accusé de réception (courrier délivré par porteur) ou celle du cachet de la poste (courrier postal).

### **Art. 6. Traitement des conflits**

Tout désaccord entre copropriétaires, locataires ou autres occupants de la copropriété concernant l'interprétation ou l'application de l'acte de base ou du règlement de copropriété, et tout litige entre eux ayant pour objet un abus de pouvoir par un des organes de la copropriété sont soumis à la médiation par un médiateur agréé que les parties désignent de commun accord, à frais partagés.

Avant d'entamer la médiation, une assemblée générale extraordinaire doit avoir constaté qu'une solution consensuelle ne peut pas être trouvée à l'intérieur de l'habitat groupé.

Si la médiation n'aboutit pas, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut, par le président du tribunal de première instance de Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente. Si l'importance du litige le justifie, les parties pourront, de commun accord, opter pour la désignation d'un collège de trois arbitres.

Les séances de l'arbitrage sont tenues à la maison commune. L'arbitre convoque et entend les parties dans les quinze jours de l'acceptation de sa mission. Il clôture les débats aussitôt qu'il le juge possible et statue dans les quinze jours de cette clôture. Ces délais peuvent être prolongés moyennant l'accord des parties. Si la sentence arbitrale n'est pas rendue dans les délais impartis à l'arbitre, la partie la plus diligente peut demander au président du tribunal de première instance de Bruxelles de mettre fin à sa mission.

Pour le surplus, la procédure respectera les dispositions des articles 1693 à 1702bis, 1709bis et 1715 du Code judiciaire. La sentence arbitrale n'est pas susceptible d'appel. Sauf décision contraire de l'arbitre, les frais de la procédure d'arbitrage sont supportés par la partie succombante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux litiges qui peuvent surgir entre un ou plusieurs copropriétaires et des tiers, par exemple au sujet du droit de préemption de la copropriété.

## **Chapitre 5. L'assemblée générale**

### **Art. 7. Pouvoirs**

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

### **Art. 8. Principes de base**

L'assemblée générale se compose des copropriétaires. Chacun des lots H/1 à H/11 inclus donne droit à deux voix, afin de permettre aux partenaires d'un couple de prendre des positions différentes.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui ou ceux (deux personnes au plus) qui exerceront ce droit.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, toutes les personnes qui habitent depuis plus d'un an dans l'enceinte de l'ensemble immobilier ont le droit d'y assister. Leur point de vue n'est cependant recueilli qu'à titre consultatif.

Toutefois, l'assemblée générale peut donner droit de vote aux propriétaires des lots H/13 et H/14 dans les matières qui les concernent et qu'elle détermine.

Sauf indication contraire, l'assemblée générale se tient dans la maison commune.

### **Art. 9. AG ordinaire et AG extraordinaire**

Le présent règlement donne une signification particulière aux termes "assemblée générale ordinaire" et "assemblée générale extraordinaire".

La différence essentielle entre ces deux types d'assemblées est que les décisions de la première ne sont prises que par consensus tandis que celles de la seconde sont prises par vote (à la majorité ou à l'unanimité).

Le terme consensus vise un consentement, un accord réalisé en l'absence de toute opposition formellement exprimée.

Le terme unanimité vise une expression de toutes les opinions dans le même sens.

En conséquence des nuances établies entre ces deux termes, les décisions qui, en vertu du présent règlement, requièrent l'unanimité échappent à l'assemblée générale ordinaire : elles sont de la compétence exclusive de l'assemblée générale extraordinaire.

Les autres décisions sont en principe prises à l'assemblée générale ordinaire et elles ne sont soumises à l'assemblée générale extraordinaire que si aucun consensus ne peut être dégagé à l'assemblée générale ordinaire.

#### **Art. 10. AG ordinaire : convocation et présence**

L'assemblée générale ordinaire, qui constitue non seulement un organe de décision mais également un indispensable temps d'écoute et d'échange, se tient habituellement une fois par mois, sauf pendant les vacances d'été.

Cependant, l'assemblée générale ordinaire peut être convoquée par le président aussi souvent que nécessaire et doit l'être en tous cas lorsque le conseil de gérance ou les copropriétaires réunissant un cinquième des voix en font la demande expresse. En cas d'inaction du président pendant plus de sept jours après cette demande, elle est convoquée valablement par les personnes indiquées ci-dessus.

Celui qui convoque informe les copropriétaires du jour, de l'heure et de l'ordre du jour de la réunion, dans les délais et de la façon qui lui paraissent les plus appropriés.

Toutefois, si besoin en est, des décisions qui, en cas d'absence de consensus, ne nécessitent pas de majorité qualifiée peuvent être prises même si elles n'ont pas été prévues à l'ordre du jour et même si tous les copropriétaires n'ont pas pu être informés de la tenue de la réunion.

Par ailleurs, les décisions qui, en cas d'absence de consensus, nécessitent une majorité des quatre cinquièmes des voix (cf. art. 15, al. 1) ne peuvent être prises que si la convocation avec l'ordre du jour a été adressée au moins sept jours avant la réunion aux copropriétaires par lettre remise contre accusé de réception. La proposition de décision est jointe à la convocation.

L'assemblée générale ordinaire délibère valablement dès que six copropriétaires, représentant chacun un lot différent, sont présents.

#### **Art. 11. AG ordinaire : prise de décisions**

A l'assemblée générale ordinaire, les décisions sont prises par consensus entre tous les membres présents et représentés.

Toutefois, ces décisions ne deviennent définitives et ne prennent une force obligatoire pour tous les copropriétaires que si aucune opposition n'est signifiée au président, par lettre remise contre accusé de réception, dans les sept jours qui suivent la communication du procès-verbal à tous les copropriétaires. S'il apparaît pendant ce délai qu'un des copropriétaires n'est pas d'accord avec la décision prise, une nouvelle assemblée générale, ordinaire ou extraordinaire, est convoquée.

En outre, les décisions qui portent sur un sujet qui n'a pas été prévu à l'ordre du jour annoncé dans la convocation pourront être remises en question à l'assemblée générale suivante.

Lorsque, après avoir examiné toutes les possibilités de parvenir à un accord, le président constate qu'aucun consensus ne peut être dégagé, la décision est soumise à l'assemblée générale extraordinaire.

## **Art. 12. AG extraordinaire : convocation et présence**

L'assemblée générale extraordinaire est convoquée par le président quand l'unanimité est requise (cf. art. 9 al. 5) et quand aucun consensus ne peut être dégagé à l'assemblée générale ordinaire (cf. art. 9 al. 6).

Elle doit l'être en tous cas lorsque le conseil de gérance ou les copropriétaires réunissant un cinquième des voix en font la demande expresse. En cas d'inaction du président pendant plus de sept jours après cette demande, l'assemblée générale extraordinaire sera convoquée valablement par les personnes indiquées ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont dûment convoqués et si au moins six copropriétaires, représentant chacun un lot différent, sont présents. A défaut, une seconde assemblée générale extraordinaire sera convoquée : celle-ci sera valablement constituée quel que soit le nombre de copropriétaires présents.

La convocation est faite au moins sept jours avant la réunion par lettre remise aux copropriétaires contre accusé de réception. Lorsque les présents statuts prescrivent l'unanimité, le délai entre la date de la convocation et celle de la réunion est porté à un mois.

Le jour, l'heure et l'ordre du jour de la réunion sont indiqués de manière claire et précise par celui ou ceux qui convoquent. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

## **Art. 13. AG extraordinaire : prise de décisions**

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité simple des voix présentes et représentées, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou l'unanimité est exigée par le présent règlement de copropriété.

Pour le comptage des voix, il n'est pas tenu compte des abstentions, sauf lorsque l'unanimité est requise : il n'y a pas d'unanimité si un des votants exprime une abstention.

Par contre, les copropriétaires qui ne sont ni présents ni représentés ne font pas obstacle à l'unanimité : ils sont considérés comme ralliés à la décision prise par les copropriétaires présents et représentés, car l'assemblée générale ne peut voir son activité paralysée par la négligence ou l'indifférence de l'un ou l'autre de ses membres.

Si les règles exposées ci-dessus sont respectées, les décisions de l'assemblée générale extraordinaire prennent force obligatoire pour tous les copropriétaires, et ce dès l'instant où elles sont prises, sauf disposition contraire de l'assemblée.

Vu les conséquences des dispositions qui précèdent, toutes les précautions seront prises pour fournir les preuves nécessaires en cas de contestation.

## **Art. 14. Décisions qui requièrent l'unanimité**

L'unanimité des voix est requise :

- pour modifier une obligation contractée à l'acte de base ci-dessus (chapitres 1 à 3);
- pour modifier les articles 1 et 33 du présent règlement de copropriété, ainsi que toute disposition qui prévoit l'unanimité;
- pour acquérir des biens immobiliers destinés à devenir communs;
- pour aliéner ou grever de droits réels une fraction du terrain commun, sauf pour ce qui concerne le renouvellement et la résiliation anticipative des baux emphytéotiques accordés sur les lots H/13 et H/14.

Au principe énoncé ci-dessus sont apportées les dérogations suivantes :

- a) tant que les garages désignés sous G/X ne sont pas construits, l'assemblée générale peut modifier leurs emplacements dans la zone destinée aux véhicules, pour autant que reste attribué à chaque copropriétaire un emplacement de garage;
- b) lors de la construction des premiers garages désignés sous G/X, l'assemblée générale pourra modifier légèrement l'emplacement de l'extension H/2;
- c) il est dès à présent décidé qu'en cas de vente des lots H/13 et H/14, les copropriétaires cèderont aux acheteurs une part indivise dans les parties communes de la copropriété.

#### **Art. 15. Décisions qui requièrent une majorité qualifiée**

En cas d'absence de consensus en assemblée générale ordinaire, une majorité des quatre cinquièmes des voix est requise en assemblée générale extraordinaire :

- pour renouveler les baux emphytéotiques accordés sur les lots H/13 et H/14, ou pour les résilier anticipativement;
- pour modifier le présent règlement de copropriété (art. 2);
- pour réaliser des travaux qui sont de nature à modifier profondément l'harmonie de l'ensemble immobilier (art. 36, e));
- pour scinder ou fusionner des lots privatifs (art. 44);
- pour, en cas de sinistre affectant plus de la moitié de l'habitat groupé, mettre fin à l'indivision et partager ou vendre les choses communes (art. 66).

En cas d'absence de consensus en assemblée générale ordinaire, une majorité des deux tiers des voix est requise en assemblée générale extraordinaire :

- pour révoquer un président, secrétaire, trésorier ou membre du conseil de gérance (art. 21);
- pour engager des dépenses d'équipement et des travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration (art. 36, d));
- pour supprimer l'autorisation d'exercer une activité professionnelle à la Placette (art. 39);
- pour ordonner l'exécution de travaux d'entretien dans des parties privatives dont l'état intéresse l'harmonie de l'ensemble immobilier (art. 41);
- pour exercer le droit de préemption (art. 47 à 50);
- pour, en cas de destruction touchant une partie commune, fixer un supplément si l'indemnité reçue est insuffisante pour la reconstruction (art. 65);
- pour déroger aux règles de répartition des primes des polices d'assurance (art. 61);
- pour, en cas de destruction touchant une partie privative, ordonner l'exécution de travaux ou la vente de ce qui reste du lot du copropriétaire défaillant (art. 64);
- pour interdire à quelqu'un de circuler sur la placette en véhicule motorisé (art. 70).

#### **Art. 16. Représentation d'un copropriétaire**

Sauf indication contraire, adressée par écrit par un des intéressés au président, chaque copropriétaire non présent est automatiquement représenté par son conjoint présent. Ceci vaut d'ailleurs non seulement pour les prises de décision mais également pour tous les autres actes prévus dans le présent règlement.

Pour le reste, la représentation d'un copropriétaire se fait de la façon suivante :

- a) à l'exception des membres du conseil de gérance, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'habite pas dans la copropriété;
- b) le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est libre ou impératif, ainsi que s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera; à défaut de ces stipulations il sera réputé libre et général.

#### **Art. 17. Cas du copropriétaire ayant loué son lot**

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le copropriétaire-bailleur qui a mis son lot à bail depuis plus d'un an ou pour un délai d'au moins trois ans est automatiquement et irrévocablement supposé avoir donné un mandat de représentation libre et général à son locataire, sauf pour les matières visées aux articles 14 et 15 du présent règlement et pour les décisions qui impliquent des frais que le copropriétaire-bailleur doit supporter.

#### **Art. 18. Cas du copropriétaire non présent**

Lorsque les copropriétaires d'un lot prévoient de s'absenter pendant plus d'un mois, ils communiquent au président soit le nom de la personne à qui ils donnent mandat de prendre connaissance des convocations et des procès-verbaux qui leur sont adressés, soit l'adresse à laquelle ces convocations et procès-verbaux peuvent, à leurs frais, leur être envoyés par lettre recommandée.

A défaut, ces pièces leur sont valablement adressées à leur habitation dans l'enceinte de l'ensemble immobilier.

De manière générale, d'ailleurs, domicile est élu de plein droit par chaque copropriétaire dans l'enceinte de l'ensemble immobilier, à défaut de notification faite au président d'une autre élection de domicile.

#### **Art. 19. AG statutaire : convocation et fonctionnement**

Une assemblée générale statutaire ordinaire se tient d'office chaque année au cours du premier trimestre. Son mode de convocation et de fonctionnement est le même que celui de l'assemblée générale ordinaire.

S'il apparaît, lors de la réunion ou lors de la communication aux copropriétaires du procès-verbal de la réunion, qu'aucun consensus n'a pu être dégagé à l'assemblée générale statutaire ordinaire, une nouvelle assemblée générale statutaire, extraordinaire cette fois, est convoquée.

#### **Art. 20. AG statutaire : ordre du jour**

L'assemblée générale statutaire :

- entend le rapport du conseil de gérance et les comptes du trésorier;
- décharge le conseil de gérance et le trésorier, ou désigne un commissaire, chargé de vérifier les comptes et de présenter un rapport à une prochaine assemblée générale qui statuera sur la décharge;
- approuve ou amende le budget proposé par le conseil de gérance et le trésorier sortants;
- choisit, parmi les copropriétaires, le président et le secrétaire de l'assemblée générale;
- choisit, mais pas forcément parmi les copropriétaires, le trésorier de la copropriété et les membres du conseil de gérance.

### **Chapitre 6. Les mandats**

#### **Art. 21. Elections, démissions, révocations**

Le président et le secrétaire de l'assemblée générale, ainsi que le trésorier et les membres du conseil de gérance sont élus par l'assemblée générale statutaire (3).

Leur mandat est annuel et renouvelable.

Cependant, une assemblée générale non-statutaire peut accepter leur démission ou prononcer leur révocation pour faute grave (<sup>2</sup>). Cette même assemblée veille dans ce cas à leur remplacement.

#### **Art. 22. Le président**

Le président de l'assemblée générale assume les missions suivantes :

- a) convoquer l'assemblée générale, fixer l'ordre du jour et présider les débats;
- b) veiller à l'application des décisions prises par l'assemblée générale;
- c) représenter la copropriété vis-à-vis des tiers.

Le président peut, sous sa responsabilité, déléguer une partie de sa mission à quelqu'un d'autre, mais uniquement pour une durée et à des fins déterminées.

#### **Art. 23. Le secrétaire**

Le secrétaire de l'assemblée générale a pour mission de consigner les délibérations et les décisions prises par l'assemblée générale dans un procès-verbal de réunion.

Il met l'original du procès-verbal dans le registre des procès-verbaux et assure sa communication à tous les copropriétaires, dans les sept jours, selon le mode de communication déterminé par l'assemblée générale.

La communication des décisions de l'assemblée générale est cependant réalisée de telle manière que tous les habitants de la copropriété aient connaissance des décisions et des consignes qui peuvent les intéresser.

La charge de la preuve de la communication des procès-verbaux et des décisions incombe au secrétaire de l'assemblée générale.

Le secrétaire de l'assemblée générale tient également à jour le registre des règlements particuliers édictés par l'assemblée générale.

Le secrétaire peut, sous sa responsabilité, déléguer une partie de sa mission à quelqu'un d'autre.

#### **Art. 24. Procès-verbaux des réunions**

Le procès-verbal de chaque réunion de l'assemblée générale mentionne la date de la réunion, la liste des présents, l'ordre du jour, les décisions prises et, le cas échéant, le nombre de voix obtenu.

Le procès-verbal est définitivement accepté si aucune remarque n'est formulée au président dans les sept jours qui suivent sa communication à tous les copropriétaires.

Si un des copropriétaires présents à la réunion formule une remarque avant l'expiration de ce délai, le texte du procès-verbal est mis en discussion lors de la réunion suivante.

Tous les habitants de la copropriété sont admis à consulter, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, le registre des procès-verbaux des réunions de l'assemblée générale tenues au cours des trois dernières années.

#### **Art. 25. Le trésorier**

Le trésorier tient la comptabilité de la copropriété.

Il reçoit les factures adressées à la copropriété, centralise les fonds et les verse à qui de droit.

Il encaisse les recettes éventuelles qui proviennent des choses communes et les redistribue entre les copropriétaires selon la clé de répartition prévue.

Il répartit, centralise et gère les montants que l'assemblée générale a décidé de rassembler, que ce soit dans le cadre du plan de paiement d'un budget alloué ou à

titre de fonds de roulement ou de fonds de réserve. En effet, l'assemblée générale fixe le montant et la périodicité de paiement du fonds de roulement (somme des avances faites par les copropriétaires pour couvrir les dépenses périodiques) et peut, chaque fois que nécessaire, constituer un fonds de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et aux frais inattendus.

Il établit les comptes annuels.

L'assemblée générale peut, à tout moment, élargir ou restreindre la mission du trésorier.

Le trésorier peut, sous sa responsabilité, déléguer à quelqu'un d'autre une partie des tâches qui lui sont confiées.

#### **Art. 26. Paiement des sommes dues à la copropriété**

Le trésorier a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des sommes dont ils sont redevables.

Aussi longtemps qu'il est en fonction, il a un mandat contractuel et irrévocable pour, au nom de tous les copropriétaires, assigner en paiement le propriétaire en défaut. Avant d'exercer les poursuites judiciaires, il s'assure de l'accord du conseil de gérance, mais il ne doit pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le copropriétaire défaillant produisent, de plein droit et sans mise en demeure, intérêts au taux légal en matière commerciale, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la période de carence, les autres copropriétaires suppléent, si besoin en est, à cette carence et fournissent, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon entretien et à la bonne administration des parties communes.

Si le bien privatif du copropriétaire défaillant est donné en location, le trésorier est en droit de percevoir lui-même les loyers à concurrence des sommes dues à la copropriété. Il a à cet effet, de plein droit, entière délégation et délivre valablement quittance des sommes reçues.

Le locataire ne peut s'opposer à ce paiement et est valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par le trésorier. En effet, il serait inéquitable que le bailleur perçoive son loyer sans supporter les charges communes.

#### **Art. 27. Comptes de gestion**

Au moins une semaine avant l'assemblée générale statutaire ordinaire, le trésorier communique ses comptes de gestion aux copropriétaires. Ceux-ci signalent au trésorier ou au président les erreurs qu'ils pourraient y constater. Cela étant fait, le trésorier soumet ses comptes de gestion à l'approbation de l'assemblée générale statutaire, qui statue sur la décharge à donner pour l'exercice écoulé.

#### **Art. 28. Le conseil de gérance**

Sauf si l'assemblée générale en décide autrement, le conseil de gérance assume les missions suivantes :

- a) il exerce la gestion journalière de la copropriété, veille au bon entretien des parties communes et au bon fonctionnement des services communs;
- b) il gère la maison commune et décide notamment du montant à percevoir comme loyer;
- c) il examine les travaux à effectuer aux parties communes de la copropriété et fait des propositions à l'assemblée générale, dont il exécute les décisions (cf. art. 36);
- d) il accomplit tout acte conservatoire ou provisoire que l'urgence justifie;

- e) il élabore, en concertation avec le trésorier, une proposition de budget annuel à présenter lors de l'assemblée générale statutaire;
- f) il instruit les contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il en fait rapport à l'assemblée générale, qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il prend toutes mesures conservatoires.

Le conseil de gérance tient le président informé de ses délibérations et l'informe de ses desiderata concernant l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

#### **Art. 29. Composition et fonctionnement du conseil de gérance**

Le conseil de gérance est composé de 3 à 5 membres.

Il ne délibère valablement que par consensus entre ses membres présents et représentés. Faute de consensus, la question est renvoyée à l'assemblée générale.

Le conseil de gérance répartit les responsabilités en son sein.

Lorsque le conseil de gérance délègue à un habitant de la copropriété une tâche qui lui a été confiée par le présent règlement ou par l'assemblée générale, comme par exemple la gestion quotidienne de la maison commune, il détermine avec précision les limites de cette délégation et surveille l'exécution de la tâche.

Dans la mesure du possible, le conseil de gérance tient l'assemblée générale au courant de ses activités et de ses décisions.

#### **Art. 30. Responsabilité**

Pour autant qu'ils agissent dans les limites de leur mission, le président, le trésorier et le conseil de gérance agissent au nom de la copropriété et engagent tous les copropriétaires par leurs actes.

#### **Art. 31. Missions particulières**

Chaque fois que cela lui semble nécessaire, l'assemblée générale peut confier une mission particulière à une personne ou à une commission, à laquelle elle peut déléguer pour une certaine durée des pouvoirs qu'elle précise.

### **Chapitre 7. Droits et obligations concernant les choses communes**

#### **Art. 32. Droits des copropriétaires**

Les copropriétaires ont sur les choses communes des droits égaux.

Chaque copropriétaire peut user et jouir du domaine, des constructions et des installations communes conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec les droits de ses consorts.

#### **Art. 33. Aliénation des parts indivises**

Les fractions indivises des parties communes de la copropriété ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les habitations dont elles sont l'accessoire et auxquelles elles sont irrévocablement attachées.

Conformément au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, aucun copropriétaire ne peut réclamer le partage des parties communes.

#### **Art. 34. Répartition des charges communes : principe**

Les dépenses effectuées conformément au mode de prise de décision précisé au chapitre 8 pour l'équipement, l'utilisation, l'assurance, l'entretien, la réparation et l'amélioration, ainsi que l'administration des choses communes, de même que toutes les autres charges nées des besoins communs, incombent à l'ensemble de la copropriété.

Elles sont supportées par tous les copropriétaires, chacun y participant en proportion de sa part dans les parties communes.

### **Art. 35. Répartition des charges communes : dérogations**

Au principe énoncé à l'article précédent sont apportées les dérogations suivantes:

- a) les dépenses qui concernent les jardins attribués en jouissance exclusive incombent aux attributaires;
- b) dans le cas où un copropriétaire augmente sensiblement les charges communes par son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus, à l'égard de la copropriété, de la part des charges communes revenant au dit lot.

En cas de location d'un lot, et sauf quand l'assemblée générale en décide autrement, c'est le copropriétaire-bailleur qui est intégralement tenu, à l'égard de la copropriété, de la part des charges communes revenant à son lot.

Des clés de répartition particulières seront établies par l'assemblée générale en fonction des nécessités. Ainsi, certaines dépenses, qui résultent de l'usage des choses communes, pourront être réparties en proportion de leur utilisation réelle ou de leur utilité pour chaque bien privatif.

### **Art. 36. Répartition en catégories des travaux à effectuer**

Le conseil de gérance exécute ou fait exécuter les travaux et tâches décidés par l'assemblée générale dans le cadre du vote du budget annuel ou en dehors de celui-ci. Il peut déléguer certains travaux et tâches, en précisant à la personne concernée l'étendue de son mandat et le budget alloué.

Les travaux et dépenses relatifs aux parties communes de la copropriété (maison commune, parking, raccordements, placette et jardin commun) sont répartis en plusieurs catégories :

- a) les dépenses courantes et les travaux d'entretien : sauf instruction contraire de l'assemblée générale, le conseil de gérance a les pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans autorisation; en cas de dépassement du budget annuel pour ce type de dépenses, le conseil de gérance soumettra à une assemblée générale une proposition de complément de budget;
- b) les travaux de réparation indispensables et urgents : le conseil de gérance a les pleins pouvoirs pour exécuter toutes les mesures conservatoires en bon père de famille; en cas d'insuffisance de budget, il régularisera la situation lors de la prochaine assemblée générale en soumettant un complément de budget;
- c) les travaux de réparation indispensables mais non urgents : ces travaux, ainsi que l'éventuel complément de budget qu'ils requièrent, sont décidés par l'assemblée générale <sup>(3)</sup>;
- d) les dépenses d'équipement et les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration : ces travaux, ainsi que l'éventuel complément de budget qu'ils requièrent, sont décidés par l'assemblée générale <sup>(2)</sup>;
- e) les travaux qui sont de nature à modifier profondément l'harmonie de l'ensemble immobilier, bâtiment et jardin : ces travaux, ainsi que l'éventuel complément de budget qu'ils requièrent, sont décidés par l'assemblée générale <sup>(1)</sup>.

### **Art. 37. Travaux communs**

Le conseil de gérance organise une fois par mois, sauf pendant les vacances d'été, une journée de travaux communs en vue de l'entretien des espaces communs. Tous les habitants de la copropriété y participent.

## **Chapitre 8. Droits et obligations concernant les choses privatives**

### **Art. 38. Droits des copropriétaires**

Chaque copropriétaire a le droit d'user, de jouir et de disposer de son lot dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, locataires et occupants de la copropriété.

L'assemblée générale peut, dans l'intérêt commun, imposer d'autres limitations au droit de chaque copropriétaire d'user et de jouir de son lot.

Pour garantir l'harmonie de l'ensemble immobilier, elle peut, par exemple, imposer un type de persiennes et de volets, un type de clôture aux jardins privatifs, un modèle et un emplacement pour les boîtes aux lettres.

### **Art. 39. Exercice d'une profession**

Les lots sont essentiellement destinés à l'usage d'habitation.

L'exercice d'une activité professionnelle y est cependant autorisée, à condition de ne nécessiter que l'occupation d'un personnel très réduit, et de ne pas nuire à la jouissance des autres occupants de la copropriété.

Toutefois, toute personne désirant exercer une profession similaire ou identique à une profession déjà exercée dans l'enceinte de l'ensemble immobilier doit en demander préalablement l'autorisation à l'assemblée générale.

Si l'une de ces activités est une cause de trouble ou de nuisances dans la copropriété (bruit, odeurs, danger d'explosion, risque de pollution, encombrement du parking, nuisances psychologiques ...), l'assemblée générale en discute et tente de résoudre le problème au mieux des intérêts de chacun. A défaut d'y parvenir, elle pourra supprimer l'autorisation en fixant un délai raisonnable pour la cessation de l'activité <sup>(2)</sup>.

### **Art. 40. Obligations des copropriétaires**

Les habitants de la copropriété doivent occuper leur lot et en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille.

Tout dommage causé, soit à la copropriété, soit à des lots privatifs, par la faute d'un des copropriétaires, locataires ou autres habitants de la copropriété, sera mis à charge entière de ce dernier.

### **Art. 41. Obligation d'entretien**

Les parties de la copropriété, dont la propriété ou la jouissance est privative mais dont l'état intéresse l'harmonie de l'ensemble immobilier, comme par exemple les façades, les toitures et le jardin privatif, doivent être entretenues de telle manière que la copropriété conserve son aspect soigné et accueillant.

A défaut, l'assemblée générale pourra ordonner l'exécution de travaux <sup>(2)</sup>. Dans ce cas, tout défaut d'exécution dans les délais prévus par l'assemblée générale permettra au conseil de gérance de se substituer au copropriétaire, locataire ou habitant défaillant et aux frais de ce dernier.

### **Art. 42. Respect de l'harmonie générale**

Avant d'entamer, dans un lot privatif, des travaux (réparations, modifications, ajoutés ...) dont les résultats sont visibles de l'extérieur, le copropriétaire est tenu d'aviser l'assemblée générale de ses intentions et de lui soumettre les plans des

travaux envisagés. Les travaux ne pourront être entamés qu'après approbation de l'assemblée générale.

#### **Art. 43. Construction des garages**

Lorsqu'un attributaire des lots G/X souhaitera passer à la construction de son garage, il en informera le président de l'assemblée générale, par lettre remise contre accusé de réception.

L'assemblée générale recensera alors les copropriétaires désireux de participer au même chantier de construction, puis procédera à l'attribution des lots G/X aux candidats concernés, de manière à ce que les constructions se réalisent par blocs mitoyens, en commençant par le fond du parking, côté est.

L'assemblée générale déterminera la hauteur des garages, les matériaux utilisés et l'ensemble des choix architecturaux dont les résultats sont visibles de l'extérieur.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, les choix architecturaux faits à l'occasion de ce premier chantier de construction s'imposeront aux copropriétaires désireux de construire ultérieurement.

Aucun copropriétaire ne pourra être forcé de construire un garage sur son lot prévu à cet effet.

#### **Art. 44. Scission et fusion des lots privatifs**

La scission et la fusion de lots sont interdites, sauf décision contraire de l'assemblée générale <sup>(1)</sup>.

#### **Art. 45. Aliénation des lots privatifs**

Chaque copropriétaire peut aliéner son lot et le grever de droits réels. Cependant, l'aliénation du droit de propriété sur une habitation entraîne automatiquement l'aliénation du droit d'occupation, d'usage et de jouissance exclusif sur le sol qui fait partie du même lot, ainsi que l'aliénation à titre d'accessoire de la part indivise dans les parties communes, objet de copropriété.

Les lots G (garages) étant des dépendances des lots H/1 à H/11 (habitations et jardins), leur aliénation séparée est permise entre propriétaires de lots mais interdite au profit de tiers. Par ailleurs, l'aliénation d'un garage n'entraîne pas l'aliénation de part indivise dans les parties communes de la copropriété.

### **Chapitre 9. Transferts de propriété et de droits réels**

#### **Art. 46. Objectif**

L'objectif des comparants dans le cadre du présent chapitre est d'assurer la pérennité du projet de l'habitat groupé "la Placette" en protégeant son esprit.

#### **Art. 47. Règles de base**

Au moins deux mois avant la signature du compromis de vente ou du contrat de cession, le copropriétaire désireux d'effectuer une opération soumise au droit de préemption tel que précisé ci-après doit en avertir le président de l'assemblée générale, par lettre remise contre accusé de réception.

Au moins un mois avant la signature du compromis de vente ou du contrat de cession, le copropriétaire-vendeur doit présenter les candidats acquéreurs à l'assemblée générale.

Les semaines qui suivent la présentation à l'assemblée générale des candidats acquéreurs pressentis par le copropriétaire-vendeur seront mises à profit par les autres copropriétaires pour faire connaissance avec ces candidats acquéreurs et entamer avec eux un dialogue sur le projet de l'habitat groupé.

Les copropriétaires précités disposent d'un droit de préemption au bénéfice de l'acquéreur que l'assemblée générale aura désigné <sup>(2)</sup>. La procédure à suivre est précisée ci-après aux articles 49 et 50.

L'assemblée générale pourra décider de raccourcir les délais visés aux alinéas 1 et 2 du présent article <sup>(3)</sup>. Elle pourra également décider de renoncer à l'exercice du droit de préemption des copropriétaires.

#### **Art. 48. Obligation de mentionner le droit de préemption**

Toute convention portant sur une aliénation soumise au droit de préemption est réputée conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption établi en vertu du présent chapitre.

Aucune convention portant sur une aliénation soumise au droit de préemption ne peut être signée sans mentionner cette condition suspensive, en précisant que l'aliénation ne sera réalisée que si le droit de préemption n'est pas exercé.

#### **Art. 49. Droit de préemption : procédure pour les ventes de gré à gré**

Au plus tard le surlendemain de la signature du compromis de vente, le copropriétaire-vendeur doit aviser le président de l'assemblée générale, par lettre remise contre accusé de réception, de la vente réalisée sous condition suspensive, ainsi que du prix qu'il a convenu avec son candidat acquéreur. Une copie du compromis de vente doit être jointe à cette lettre.

La remise de cette lettre fait courir un délai de 60 jours endéans lequel :

- l'assemblée générale peut désigner un autre acquéreur, étant entendu que le copropriétaire-vendeur n'aura pas le droit de participer au processus de décision à ce sujet;
- l'acquéreur désigné par l'assemblée générale devra communiquer au copropriétaire-vendeur, par lettre remise contre accusé de réception, sa décision de racheter le lot aux prix et conditions convenus entre le copropriétaire-vendeur et son cocontractant; il joindra à la notification d'acceptation de l'offre une copie certifiée conforme du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale attestant de sa désignation.

La lettre de l'acquéreur désigné par l'assemblée générale, communiquée dans le délai imparti, vaut compromis de vente, au nom de cet acquéreur ou d'une personne qu'il désignera ultérieurement avec l'accord de l'assemblée générale <sup>(2)</sup>. Le transfert de propriété du bien et le paiement du prix ou de son solde ont lieu à la signature de l'acte authentique.

Si l'assemblée générale renonce à l'exercice du droit de préemption, que ce soit explicitement ou implicitement, en ne désignant aucun acquéreur dans le délai précisé ci-dessus, ou si l'acquéreur désigné par l'assemblée générale n'agit pas dans le délai qui lui est imparti, la vente conclue sous condition suspensive devient définitive, du moins si elle est réalisée aux prix et conditions communiqués au président de l'assemblée générale.

Si l'assemblée générale renonce à l'exercice du droit de préemption, le président en informe sans délai l'acquéreur par lettre remise contre accusé de réception.

#### **Art. 50. Droit de préemption : procédure pour les ventes publiques**

En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie au président de l'assemblée générale, au moins 60 jours avant la première séance, le lieu, la date et l'heure de la vente publique.

La personne que l'assemblée générale désigne comme bénéficiaire du droit de préemption se rendra à la vente et se présentera au notaire instrumentant, auquel elle remettra une copie certifiée conforme du procès-verbal de la réunion de l'assemblée générale attestant de sa désignation.

Le notaire instrumentant procédera aux enchères et demandera publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le bénéficiaire du droit de préemption entend exercer son droit au prix de la dernière enchère.

La même question devra être posée publiquement en cas de séance ultérieure.

Le bien sera adjugé au bénéficiaire du droit de préemption s'il déclare exercer son droit de préemption et acquérir le bien au prix de la dernière enchère ou surenchère.

S'il refuse, se tait ou est absent, l'adjudication se fera au profit du dernier enchérisseur ou surenchérisseur.

#### **Art. 51. Droit de préemption : opérations soumises**

Le droit de préemption établi conformément au présent chapitre est étendu à toutes les aliénations entre vifs et à titre onéreux de droits réels sur un lot dans la copropriété.

Par "*toutes les aliénations*", il convient d'entendre : toutes les cessions et aliénations, et notamment l'échange avec ou sans soulte, la constitution d'une rente viagère, la dation en paiement, l'apport dans une société, etc.

Les mots "*entre vifs*" excluent les cessions consécutives à un décès.

Les mots "*à titre onéreux*" excluent les cessions gratuites, et notamment les donations, sauf lorsqu'elles vont de pair avec une charge considérable.

Par "*de droits réels*", il convient d'entendre : tant la cession de la pleine propriété que l'octroi d'un droit réel (nue-propriété, usufruit, emphytéose, droit d'usage et d'habitation, etc.).

Les articles 49 et 50 sont d'application *mutatis mutandi*, les mots "*compromis de vente*" étant alors remplacés par "*contrat de cession*" ou "*acte sous seing privé*", les mots "*candidat acquéreur*" par "*candidat bénéficiaire*", le mot "*copropriétaire-vendeur*" par "*copropriétaire-cédant*", ...

En cas de cession sans fixation d'un prix en argent, par exemple dans le cas d'un échange ou d'un apport dans une société, le cédant doit communiquer au président de l'assemblée générale, par lettre remise contre accusé de réception, tant la contreprestation et les autres conditions du contrat que leur contre-valeur en argent et les conditions qui seraient d'application s'il s'agissait d'une vente.

#### **Art. 52. Droit de préemption : opérations non soumises**

Ne tombent pas dans le champ d'application des dispositions concernant le droit de préemption :

- les cessions de droits à un époux, à un cohabitant légal ou à un descendant;
- les cessions de droits à une personne déjà copropriétaire du lot, par exemple en vertu d'une succession;
- les cessions qui résultent de l'application d'une clause d'accroissement ou tontine.

#### **Art. 53. Sanctions**

Si le droit de préemption n'est pas exercé, le copropriétaire-vendeur doit, dans les 15 jours de la passation de l'acte notarié, communiquer une copie conforme de cet acte au président de l'assemblée générale, par lettre remise contre accusé de réception. S'il apparaît que le copropriétaire-vendeur a consenti à l'acheteur des conditions plus favorables que celles dont il avait fait part (par exemple : prix moins élevé, délai de paiement ou n'importe quel autre avantage), la vente sera considérée conclue en méconnaissance du droit de préemption de la copropriété.

Si une vente a lieu en méconnaissance du droit de préemption de la copropriété, de quelque manière que ce soit, les autres copropriétaires auront le choix entre

deux actions : l'action en retrait et subrogation et l'action en indemnisation, l'une et l'autre aux frais du contrevenant.

L'action en retrait et subrogation permet au bénéficiaire du droit de préemption, en cas de méconnaissance de son droit de préemption, d'être subrogé à l'acquéreur. Cette action sera intentée contre le copropriétaire-vendeur et le tiers acquéreur. Le candidat acquéreur désigné par l'assemblée générale remboursera au tiers acquéreur le prix que celui-ci aura payé, tandis que le copropriétaire-vendeur supportera, outre les frais de la procédure, les frais de l'acte initial retiré ainsi que ceux de l'acte de subrogation qui sera reçu par un notaire désigné par les parties ou, à défaut d'accord, par un notaire désigné par le juge de paix.

L'action en indemnisation permet aux autres copropriétaires d'obtenir une indemnité, le contrevenant leur étant de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire équivalente à 20 % du prix de vente ou, à défaut de prix, de la valeur du lot cédé.

Ces deux actions doivent être intentées dans les trois mois de la notification de l'acte de vente (vente de gré à gré) ou de l'adjudication (vente publique). Si l'acte de vente n'a pas été notifié, le délai pour intenter l'action est de six mois à partir de la transcription de l'acte de vente.

Le choix et le déclenchement des sanctions appartiennent à l'assemblée générale de la copropriété.

Les comparants, copropriétaires, donnent dès à présent et à titre irrévocable pouvoir et mandat au président d'intenter, en leur nom, l'action que l'assemblée générale aura décidée.

#### **Art. 54. Transmission de propriété : notification**

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire entrant doit communiquer son identité complète et la date de la transmission au président de l'assemblée générale, et ce dans les 15 jours de la date de l'acte authentique ou, en cas de transmission par une autre voie, de la date à laquelle ce transfert a acquis date certaine.

Toutefois, en cas de transmission par suite d'un décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les 90 jours suivant le décès, prouver au président leur qualité d'héritier par une copie d'un acte de notoriété ou par une attestation, signée par le notaire chargé du règlement de la succession. Il en sera de même en cas de transmission découlant d'un legs particulier.

#### **Art. 55. Transmission de propriété : décomptes**

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le trésorier communiquera au notaire instrumentant, dans les 15 jours de la demande qui lui sera adressée :

- l'état du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- l'état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;
- l'état des dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supportera le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

Il ne devra cependant pas supporter les arriérés éventuels du copropriétaire sortant dans les frais dus à la copropriété, à quelque titre que ce soit.

La quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de roulement correspondant à la période qui suit le transfert de propriété lui sera remboursée par la copropriété. Le décompte sera établi par le trésorier, dans les 15 jours qui suivent la demande du copropriétaire sortant, du copropriétaire entrant ou du notaire instrumentant.

La quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve reste attachée au lot à titre d'accessoire et n'est donc pas récupérable. Elle reste soumise à la gestion de la copropriété et sera utilisée à partir de ce moment pour le compte du nouveau copropriétaire.

## **Chapitre 10. Location des lots**

### **Art. 56. Consignes à respecter**

Sauf dérogation accordée par l'assemblée générale, le copropriétaire désireux de mettre son lot en location doit, dès que possible et au plus tard quinze jours avant la signature du bail, en avertir le président de l'assemblée générale par lettre remise contre accusé de réception. Si le bail porte sur une durée supérieure à douze mois, le copropriétaire doit en avertir le président au moins deux mois à l'avance.

Avant la signature du bail, le copropriétaire-bailleur doit présenter le candidat locataire à l'assemblée générale, qui pourra émettre un avis consultatif sur l'approbation du candidat.

Tout contrat de bail doit imposer au locataire l'obligation d'assurer convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité à l'égard des habitants de la copropriété.

Tout contrat de bail doit contenir la mention que le locataire a connaissance des dispositions contenues dans les statuts et dans le registre des règlements particuliers de l'assemblée générale, et qu'il s'oblige à les respecter sous peine de résiliation de son bail.

Dans les sept jours après la signature du bail, le copropriétaire-bailleur doit remettre au président de l'assemblée générale, soit une copie du contrat, soit en cas de bail verbal, la preuve que le locataire a souscrit aux obligations prévues aux deux alinéas précédents.

### **Art. 57. Sanctions**

Si le copropriétaire-bailleur ne respecte pas une des prescriptions prévues à l'article 56, le contrat de bail pourra être annulé à la requête du président, qui agira sur instruction de l'assemblée générale. La demande en annulation ne pourra cependant plus être introduite après expiration du délai de deux mois qui suit le jour où l'assemblée générale prendra connaissance du contrat de bail ou de la preuve prévue à l'alinéa 5 de l'article 56.

Si le locataire ne respecte pas les dispositions contenues dans le présent règlement de copropriété ou dans les registres des règlements particuliers et des procès-verbaux de l'assemblée générale, le contrat de bail pourra être résilié à la requête du président, qui agira sur instruction de l'assemblée générale. La procédure ne sera engagée qu'en cas d'échec des tentatives de conciliation et de médiation initiées conformément aux alinéas 1 et 2 de l'article 6 du présent règlement, mais elle sera introduite devant le juge compétent et non devant un arbitre.

Cette disposition ne réduit pas les droits du copropriétaire-bailleur de demander la résiliation en son nom propre.

Les comparants, copropriétaires, donnent dès à présent et à titre irrévocable pouvoir et mandat au président de demander, en leur nom, les sanctions d'annulation et de résiliation prévues au présent article.

#### **Art. 58. Application des articles précédents**

Les dispositions prévues aux articles 56 et 57 s'appliquent au nouveau locataire en cas de cession de bail.

La sous-location est interdite, sauf autorisation de l'assemblée générale.

Les consignes à respecter par le copropriétaire désireux de mettre son lot en location, ainsi que les sanctions qui s'y rattachent, s'appliquent également, *mutatis mutandi*, au copropriétaire désireux de concéder sous toute autre forme juridique une autorisation d'occuper son lot.

Elles ne s'appliquent pas à la location ou la concession d'une autorisation d'occupation sur une partie d'un lot, comme par exemple d'une chambre d'étudiant dans une maison, qui est autorisée dans les limites définies par l'assemblée générale.

### **Chapitre 11. Assurance et reconstruction**

#### **Art. 59. Assurance de l'immeuble**

Une police d'assurance collective est souscrite pour assurer l'ensemble immobilier, parties communes et parties privatives, à l'exclusion des biens meubles, contre l'incendie, la foudre, les explosions de toute nature, les chutes d'avions et tout autre risque.

L'assemblée générale détermine les risques à couvrir et les montants pour lesquels ils doivent être assurés.

#### **Art. 60. Assurance de la responsabilité civile**

Une police d'assurance collective est souscrite pour assurer la responsabilité civile des copropriétaires à l'égard de tout dommage causé par l'ensemble immobilier (art. 1384 et 1386 du Code civil) et, si la copropriété engage du personnel, à l'égard de tout dommage causé par celui-ci (art. 1384 du Code civil); dans ce dernier cas, une police d'assurance "accident de travail" sera également souscrite.

L'assemblée générale peut étendre les risques contre lesquels la responsabilité civile des copropriétaires doit être couverte. Elle détermine les montants pour lesquels ces risques doivent être assurés.

Cette police doit stipuler que, pour l'exécution de la dite assurance, tout copropriétaire, locataire et habitant de l'ensemble immobilier, ainsi que tout personnel employé dans l'enceinte de l'ensemble immobilier, est considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires.

#### **Art. 61. Signature des contrats et paiement des primes**

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le trésorier est habilité de plein droit pour représenter les copropriétaires à l'égard de l'assureur, sans devoir justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale. C'est donc le trésorier qui souscrit les contrats d'assurance, acquitte les primes et encaisse les indemnités au profit des copropriétaires, sous sa seule quittance.

Le trésorier remettra un exemplaire des polices souscrites à chacun des copropriétaires, ainsi qu'à chaque autre habitant qui supporte une partie des primes.

Sauf si l'assemblée générale en décide autrement <sup>(2)</sup>, les primes des polices d'assurance auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont supportées par chacun :

- en proportion de ses droits dans la copropriété pour ce qui concerne les parties communes;
- en proportion de la valeur assurée pour ce qui concerne les parties privatives.

Si une surprime est due en raison de la profession exercée par un habitant ou pour quelque autre cause, elle sera à la charge exclusive du copropriétaire, sauf son recours éventuel contre l'habitant.

#### **Art. 62. Assurances complémentaires**

Chaque copropriétaire peut, pour son compte personnel, contracter une assurance complémentaire auprès de l'assureur de l'ensemble immobilier et de la responsabilité civile des copropriétaires, à condition d'en supporter les charges et primes.

Ce complément d'assurance peut couvrir :

- des risques non retenus par l'assemblée générale;
- des capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il a apporté des améliorations à son bien.

#### **Art. 63. Sinistres et indemnités**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices prévues aux articles 59 et 60 seront encaissées par le trésorier, éventuellement en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale.

Les indemnités encaissées en vertu de l'assurance décrite à l'article 59 seront, sauf décision contraire de l'assemblée générale, distribuées aux copropriétaires concernés dans la mesure où le sinistre touche des parties privatives, et mises à la disposition du conseil de gérance dans la mesure où le sinistre touche des parties communes.

#### **Art. 64. Destruction touchant les parties privatives - reconstruction**

Dans la mesure où le sinistre touche une ou des parties privatives de l'ensemble immobilier, la réparation du dommage se fait par les soins du ou des copropriétaires indemnisés. La réparation doit soit se faire de manière telle que les parties du bâtiment qui sont visibles de l'extérieur retrouvent leur état antérieur, soit suivre les prescriptions de l'article 42 du présent règlement.

Le copropriétaire qui décide de ne pas reconstruire son habitation ou qui ne le fait pas dans un délai de trois ans après le sinistre, aura l'obligation de vendre ce qui reste de son lot, avec la part indivise dans les parties communes qui y est attachée, au candidat acheteur admis par l'assemblée générale <sup>(2)</sup>, ce candidat acheteur pouvant être un ou plusieurs parmi les copropriétaires.

A défaut d'accord entre les parties sur le prix de vente, celui-ci sera fixé par deux experts désignés de commun accord ou, à défaut d'accord, par le juge de paix de Kraainem. Si nécessaire, les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager.

Quoi qu'il en soit, le copropriétaire doit effectuer au bâtiment sinistré les travaux de préservation et de prévention d'accident qui s'imposent. Si nécessaire, l'assemblée générale pourra ordonner l'exécution de travaux <sup>(2)</sup>. Dans ce cas, tout défaut d'exécution dans les délais prévus par l'assemblée générale permettra au conseil de gérance de se substituer au copropriétaire défaillant, aux frais de ce dernier.

#### **Art. 65. Destruction touchant les parties communes - reconstruction**

Dans la mesure où le sinistre touche une ou des parties communes de l'ensemble immobilier, le conseil de gérance emploie l'indemnité perçue à la remise du bien sinistré dans son état antérieur, sauf décision différente prise dans les trois mois par l'assemblée générale.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la reconstruction, l'assemblée générale déterminera l'affectation de l'excédent.

Si l'indemnité est insuffisante pour la reconstruction, un supplément pourra être décidé par l'assemblée générale <sup>(2)</sup>. Chacun des copropriétaires participera à ce supplément dans la proportion de ses droits dans la copropriété. Le supplément sera exigible trois mois après la décision de l'assemblée générale; à défaut de paiement à cette date, il sera fait application des dispositions de l'article 26 du présent règlement.

#### **Art. 66. Sinistre important - sortie d'indivision**

Si la destruction affecte plus de la moitié de l'ensemble d'habitations groupées, l'assemblée générale peut <sup>(1)</sup>, avant expiration d'un délai de six mois après le sinistre, décider de mettre fin à l'indivision et de partager ou vendre les choses communes aux conditions qu'elle déterminera.

### **Chapitre 12. Règlement d'ordre intérieur**

#### **Art. 67. Matières dangereuses**

Il ne peut être établi dans l'enceinte de l'ensemble immobilier aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes, sans autorisation de l'assemblée générale.

Il ne peut être fait usage dans les décharges diverses de produits détergents ou caustiques qu'avec la plus grande modération.

#### **Art. 68. Respect de la tranquillité**

Les habitants de la copropriété veillent à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit pas troublée par eux ou par ceux qui viennent chez eux.

Lorsqu'ils font fonctionner des appareils ou des instruments, ils évitent que cela incommode les autres habitants de la copropriété.

#### **Art. 69. Présence d'animaux**

Les habitants de la copropriété peuvent avoir des animaux. L'assemblée générale réglemente l'usage des parties communes par ces animaux.

Si l'un de ces animaux est une cause de trouble réel par le bruit, les odeurs ou autrement, l'assemblée générale discutera de la question et essaiera de trouver une solution au mieux des intérêts de chacun.

Dans ses délibérations, elle tiendra compte d'éléments subjectifs tels que la peur. Le cas échéant, l'assemblée générale décidera de la suppression de l'animal dans l'enceinte de l'ensemble immobilier.

#### **Art. 70. Circulation et stationnement des véhicules**

Chacune des unités H/1 à H/11 peut, pour elle et ses invités, occuper deux emplacements de parking, garage compris, aux emplacements prévus à cet effet.

La circulation des véhicules motorisés à l'intérieur de l'ensemble immobilier doit se faire de manière telle que la tranquillité et la sécurité des habitants de la copropriété ne puissent être troublées. Les conducteurs n'utilisent pas d'avertisseurs sonores. Priorité absolue est reconnue aux enfants et aux piétons.

La placette située au centre de l'ensemble immobilier est un espace piétonnier. La circulation "à pas d'homme" et le stationnement de courte durée y sont autorisés en vue du chargement et du déchargement des véhicules.

L'assemblée générale peut interdire à une ou à des personne(s) toute circulation sur la placette en véhicule motorisé <sup>(2)</sup>.

#### **Art. 71. Affiches et enseignes**

Il est permis d'apposer, à l'entrée de chaque lot, une plaque, de modèle admis par l'assemblée générale, indiquant les noms et professions des occupants.

Pour le surplus, il est interdit de faire de la publicité à caractère commercial ainsi que d'apposer des pancartes ou des enseignes fixes dans l'enceinte de l'ensemble immobilier, sauf autorisation de l'assemblée générale.

En revanche, l'apposition aux portes et aux fenêtres d'affiches à caractère non commercial est autorisée, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

#### **Art. 72. Règlements particuliers**

Chaque fois que l'assemblée générale le jugera nécessaire elle établira un règlement particulier concernant une question de police intérieure non développée dans le présent règlement d'ordre intérieur <sup>(3)</sup>.

Dans l'intérêt de la collectivité, elle sera par exemple amenée à prendre des décisions concernant la circulation et le stationnement à l'intérieur de l'ensemble immobilier, les horaires d'occupation et les conditions d'occupation de la maison commune, les aires de jeux des enfants, l'utilisation des poubelles, etc.

L'assemblée générale ne statue que sur des questions qui sont considérées par elle comme étant d'intérêt commun, mais cette notion d'intérêt commun peut être interprétée dans son sens large.

Tous les habitants de la copropriété sont admis à consulter le registre des règlements particuliers édictés par l'assemblée générale, dans les conditions déterminées par celle-ci.

#### Notes :

(1) En cas d'absence de consensus à l'assemblée générale ordinaire et de renvoi à une assemblée générale extraordinaire, cette décision nécessite la majorité des quatre cinquièmes des voix (cf. art. 15, al. 1).

(2) En cas d'absence de consensus à l'assemblée générale ordinaire et de renvoi à une assemblée générale extraordinaire, cette décision nécessite la majorité des deux tiers des voix (cf. art. 15, al. 2).

(3) En cas d'absence de consensus à l'assemblée générale ordinaire et de renvoi à une assemblée générale extraordinaire, cette décision nécessite la majorité simple des voix (cf. art. 13, al. 1).