



ETUDE DE MAITRE OLIVIER DE CLIPPELE

NOTAIRE A IXELLES

LES STATUTS DE « LA RESIDENCE LES SAISONS »

Située à Ixelles, avenue des Saisons 96-96A, 1050, Bruxelles

N° BCE : 0878.413.489

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE « LA RESIDENCE LES SAISONS 96-96 A»

ACTE DE BASE
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CP/SAISONS 96-96A acte de base

L'an deux mil cinq

Le neuf Juin

Devant nous, « **Olivier de CLIPPELE** », notaire associé, membre de la société civile à forme société privée à responsabilité limitée dénommée « **OLIVIER DE CLIPPELE - PHILIPPE DEGOMME** », ayant son siège à 1050 Bruxelles, avenue Louise 85, numéro d'entreprise 0469.948.271 RPM Bruxelles.

ONT COMPARU

1- Monsieur **HORZUM Erol**, né à Ankara (Turquie) le quinze janvier mil neuf cent soixante cinq, de nationalité belge, NN 650115-017-32, domicilié à Saint-Josse-Ten-Noode (1210 Bruxelles), chaussée de Haecht, 79.

Epoux de Madame **DAGCI Keziban**, née à Aye le quinze mars mil neuf cent septante deux, de nationalité belge, domiciliée avec lui et avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par le notaire Olivier de Clippele soussigné, le vingt cinq mars deux mil deux, non modifié à ce jour, ainsi qu'il le déclare.

2- Monsieur **HORZUM Erdinc**, né à Saint-Josse-Ten-Noode, le vingt huit avril mil neuf cent septante deux, de nationalité belge, NN 720428-113-05, célibataire, domicilié à Saint-Josse-Ten-Noode, chaussée de Haecht, 79.

3- Monsieur KINSOEN Patrick Jacques Eugène, né à Watermael-Boitsfort le neuf mars mil neuf cent septante et un, NN 710309-377-89, célibataire, domicilié à Uccle (1180 Bruxelles), rue Vanderkindere, 167.

EXPOSE :

Lesquels comparants nous déclarent être propriétaires des biens suivants :

DESCRIPTION DES BIENS :

Commune d'Ixelles - Cinquième division :

Un immeuble sis avenue des Saisons 96-96A, cadastré suivant titre et extrait récent section C numéros 273/N/2 et 273/Z/2 pour une superficie totale de cinq ares septante huit centiares et un revenu cadastral global non indexé (avant transformation de l'immeuble) de quatre mille deux cent quatre vingt cinq euros (4.285.00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE :

Monsieur HORZUM Erol, Monsieur HORZUM Erdinç et Monsieur Kinsoen Patrick prénommés sont propriétaires des bien prédécrits, chacun à concurrence d'un/tiers indivis, pour avoir acquis l'ensemble de l'immeuble prédécrit, dans ces proportions, de la société anonyme « G & V ASSOCIATE », à Ixelles, TVA BE451.232.221, constituée le vingt six octobre mil neuf cent nonante trois, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Olivier de CLIPPELE soussigné et le notaire Edwin Van Laethem, à Ixelles, le onze juin deux mil trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix sept Juin suivant sous le numéro 51-T-170603-6076.

La société anonyme « G & V ASSOCIATE » était propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur SODEIFI Mohammad Bagher, né à Tabiz (Iran) le trois novembre mil neuf cent trente six, à Ixelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Edwin Van Laethem soussigné, à l'intervention du notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, le vingt six

octobre mil neuf cent nonante trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt neuf octobre suivant, volume 8727 numéro 2.

Monsieur SODEIFI Mohammad Bagher prénommé en était propriétaire pour les avoir acquis de :

- 1- Monsieur GABRIEL Raymond Jean Jules, conseiller honoraire, époux de Madame Rahier Marcelle, à Saint-Michel, France, et ;
- 2- Madame GABRIEL Léa Ernest Jeanne, épouse de Monsieur Weber Jean, à Watermael-Boitsfort, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Thierry Van Halteren, à Bruxelles, et Jean-Marie Vanneste, à Ixelles, le trente et un janvier mil neuf cent nonante, transcrit au même bureau le quatorze février suivant, volume 7844 numéro 5.

Originellement, ces biens appartenaient, savoir :

-partie, étant les constructions existantes et partie du terrain, en propre, à Monsieur GABRIEL Georges Jean Joseph, pour en avoir recueilli sa quote-part dans la succession de son père, Monsieur GABRIEL Jean Baptiste Joseph Désiré, décédé à Ixelles le vingt novembre mil neuf cent quarante et pour avoir acquis les droits de ses coindivisaires aux termes d'une vente publique sur licitation clôturée suivant procès-verbal dressé par le notaire François WYDEMANS, à Woluwe-Saint-Pierre, le neuf juillet mil neuf cent quarante deux, transcrit ;

- et partie, étant le surplus du terrain, à Monsieur Gabriel Georges prénommé et son épouse, Madame Dugardin Alice Jeanne Marguerite Hélène, pour avoir été acquis par eux de Madame veuve GABRIEL-TREMBLEZ, aux termes d'un acte reçu par le notaire WYDEMANS prénommé le quatre août mil neuf cent quarante-deux, transcrit.

-Monsieur GABRIEL Georges Jean Joseph, industriel, à Ixelles, est décédé ab intestat à Ixelles le dix huit Janvier mil neuf cent septante-trois, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants, Monsieur GABRIEL Raymond et Madame Gabriel Léa prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante, Madame DUGARDIN Alice prénommée, en vertu d'un acte de donation reçu par le notaire Prosper HOURDEAU, à Wavre, le deux octobre mil neuf cent septante, enregistré, soit l'usufruit de la totalité de la succession.

Madame DUGARDIN Alice prénommée est décédée à Ixelles le trente juin mil neuf cent septante six, laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants précités, Monsieur GABRIEL Raymond et Madame GABRIEL Léa.

CONDITIONS SPECIALES :

Le titre de propriété des comparants, étant l'acte prérappelé des notaires Olivier de CLIPPELE soussigné et Edwin VAN LAETHEM, à Ixelles, du onze juin deux mil trois, mentionne les conditions spéciales qui se trouvaient à l'origine dans un acte du notaire François WYDEMANS du neuf juillet mil neuf cent quarante deux, et textuellement reproduites aux présentes :

« Lot 1 : il sera clôturé vers les propriétés voisines suivant les lignes indiquées au plan selon les lois et les usages en la matière. A cet égard, il est fait observer qu'il n'existe pas de séparation en façade et dans le fond de l'atelier vers la propriété de Madame veuve GABRIEL, numéro 96. Le mur de clôture vers la propriété numéro 100, appartenant à Monsieur VANDIEPENBEEK est interrompu à hauteur de l'atelier ; les frais sont à charge de l'adjudicataire. V. 96.

Pour le surplus, ce lot sera vendu complément indépendant de la propriété voisine numéro 96 avec laquelle il forme une exploitation.

Toutes les ouvertures et communications communes de canalisations industrielles et celles des divers services publics seront supprimées, de telle manière à rendre les biens vendus complètement indépendants du surplus de l'exploitation appartenant à Madame veuve GABRIEL.

L'acquéreur sera subrogé aux droits et obligations des vendeurs en ce qui concerne les servitudes de vue droite que l'atelier de l'immeuble présentement vendu et celui établi sur la propriété de Monsieur Vandiepenbeek exerce actuellement sur le fonds voisin ».

MODIFICATION DE L'IMMEUBLE :

Les comparants comptent procéder à la modification de l'immeuble suivant les plans ci-annexés établi par les architectes Erdinç HORZUM et Patrick KINSOEN soussignés, dont les bureaux sont établis à Ixelles, avenue des Saisons, 96.

PERMIS D'URBANISME :

Un permis d'urbanisme a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles en date du neuf février deux mil quatre sous la référence 150/2003-269/96 pour l'ensemble de l'immeuble, ainsi qu'un permis modificatif délivré le neuf mai/deux mil cinq sous la référence 10/2005-269/96 pour la modification du rez-de-chaussée.

Ces permis demeureront ci-annexés, mais ne seront pas transcrits.

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE :

Ceci exposé, les comparants ont requis le notaire soussigné d'acter leur volonté de placer les biens prédécrits sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée dans le cadre de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil, et de dresser, ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, les statuts relatifs à l'immeuble prédécrit.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, l'immeuble sera divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions, des appareillages communs et du terrain.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

ACP LES SAISONS 96-96 A

Dans le but d'établir les droits de propriété et de copropriété, les comparants ont fait établir, ainsi qu'il suit, l'acte de base ainsi que le règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur destinés à régir l'immeuble prédécrit.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification de ces statuts devra être constatée par un acte notarié soumis à la transcription.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par acte sous seing privé.

AS

TITRE I : ACTE DE BASE

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, 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.

CHAPITRE I : DESCRIPTION :

Un immeuble à sept niveaux comprenant huit caves privatives ainsi qu'un espace privatif attribué au rez-avant, en sous-sol, un espace au rez-de-chaussée avant, un espace au rez-de-chaussée arrière, quatre studios et quatre appartements dont un duplex.

CHAPITRE II : ANALYSE DES PLANS :

En vue de la transformation de l'immeuble et de sa mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, des plans ont été dressés par les architectes Erdinç HORZUM et Patrick KINSOEN soussignés, dont les bureaux sont établis à Ixelles, avenue des Saisons, 96, lesquels plans sont annexés aux présentes pour en faire partie intégrante.

On peut détailler ces plans comme suit :

1) **Plan du sous-sol :**

a- Parties privatives :

-Huit caves privatives numérotées de « 1 » à « 8 » ;

-Un espace privatif attribué à l'espace «rez-avant» tel qu'il est délimité sous liseré jaune au plan ci-annexé.

b- Parties communes : cage d'escalier, cage d'ascenseur, dégagement, local compteurs, local entretien, sas et local poubelles ;

2) **Plan du rez-de-chaussée :**

a-Parties privatives :

- Un espace «rez-avant» avec entée privative ;
- Un espace «rez-arrière» avec la propriété privative de la toiture et des descentes d'eaux pluviales propres uniquement à l'espace «rez-arrière» et la jouissance privative et exclusive du passage extérieur privatif situé à l'arrière, dans le prolongement du hall de l'entrée de l'immeuble, grevé d'une servitude au profit du «rez-avant» comme stipulé ci-après.

b-Parties communes : halls d'entrée, cages d'escalier et d'ascenseur, local vélos destiné aux occupants des appartements et studios.

3) **Plan du premier étage :**

a-Parties privatives :

- Un studio dénommé « studio 1 », comprenant : un grand espace pour séjour avec cuisine américaine et un local pour salle de douche avec WC.
- Un appartement dénommé « appartement 1 », comprenant hall d'entrée, local technique, W.C, un grand espace pour séjour avec cuisine américaine à l'avant et, à l'arrière, une chambre, un espace vestiaire/dressing, un local pour salle de bain, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'une terrasse.

b-Parties communes : cages d'escalier et d'ascenseur, palier.

4) Plan du deuxième étage :

a-Parties privatives :

- Un studio dénommé « studio 2 », comprenant : un grand espace pour séjour avec cuisine américaine avec balcon et un local pour salle de douche avec WC ;
- Un appartement dénommé « l'appartement 2 », comprenant hall d'entrée, local technique, W.C, un grand espace pour séjour avec cuisine américaine à l'avant et, à l'arrière, deux chambres et un local pour salle de bain.

b-Parties communes : cages d'escalier et d'ascenseur, palier.

5) Plan du troisième étage :

a-Parties privatives :

- Un studio dénommé «studio 3», comprenant : un grand espace pour séjour avec cuisine américaine avec balcon et local pour salle de douche avec WC.
- Un appartement dénommé « appartement 3 », comprenant hall d'entrée, local technique, W.C, un grand espace pour séjour avec cuisine américaine à l'avant et, à l'arrière, deux chambres et un local pour salle de bain ;

b-Parties communes : cages d'escalier et d'ascenseur, palier.

6) Plan du quatrième étage :

a-Parties privatives :

- Un studio dénommé «studio 4 », comprenant : un grand espace pour séjour avec cuisine américaine et balcon, un local pour salle de douche avec WC et la jouissance privative de la terrasse en façade latérale à l'avant ;
- Le volume inférieur d'un appartement-duplex dénommé « appartement-duplex 4», comprenant hall d'entrée, local technique, W.C, escalier privatif vers le cinquième étage et la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade latérale, à l'arrière de celle du studio « 4 », et à l'arrière, deux chambres et un local pour salle de bain.

b-Parties communes : cages d'escalier et d'ascenseur, palier.

7) Plan du cinquième étage :

a-Parties privatives :

- Le volume supérieur de « l'appartement-duplex 4 », comprenant l'escalier privatif vers le quatrième étage, un grand espace pour séjour avec cuisine américaine, la jouissance privative et exclusive de la terrasse en façade-avant avec débarras et la propriété privative de la terrasse à l'arrière.

CHAPITRE III : ATTRIBUTION DES CAVES :

Les caves sont uniquement destinées aux appartements et studios. Chacun d'eux aura droit à une cave.

CHAPITRE IV : DEFINITION ET DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES :

1)- Parties privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties à l'usage exclusif et constitutives de son lot à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou le parquet ou le revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes, les murs (mitoyens) intérieurs séparant deux lots, les fenêtres et portes fenêtres (en ce compris la partie vitrée), les volets ou persiennes et garde-corps (notamment des terrasses), les portes palières, la porte du garage, toutes les canalisations intérieures des appartements et des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières, le plafonnage des plafonds, le plafonnage des plafonds, le plafonnage et la décoration intérieure des locaux privatifs.

2) a-Parties communes :

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Sont notamment parties communes :

- Le terrain ;
- Les fondations et le gros-œuvre en général (y compris la moitié des murs mitoyens avec un immeuble voisin et l'entièreté des murs mitoyens et leur parachèvement extérieur pour les parties de murs mitoyens rehaussés), les charpentes, les toitures, les zingueries et descentes d'eaux pluviales, les lanterneaux, les étanchéités en général (le cuvelage des caves, les toitures plates), à l'exclusion de la toiture et des descentes d'eaux pluviales propres uniquement au rez-arrière et au rez-de-chaussée couvert entre le rez-arrière et le bâtiment-avant, qui constituent des parties privatives de celui-ci ;
- L'étanchéité des terrasses et balcons est de ce fait également considérée comme partie commune, à l'inverse de l'éventuel revêtement de surface de ces terrasses et balcons, qui est privatif, à l'exception de la terrasse en façade arrière au cinquième étage qui appartient en propriété privative à « l'appartement-duplex 4 » en ce compris son étanchéité ;
- Les revêtements et la décoration extérieure des façades (mais non les garde-corps et les fenêtres, qui sont privatifs) ;
- Les cheminées, conduits et gaines de ventilation ;
- Les canalisations d'égouttage et accessoires divers, les raccordements, canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf parfois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif et les adductions en aval des compteurs individuels) ;
- Le réseau sanitaire complet, les appareillages et câblages de détection anti-incendie éventuels, le réseau et les hydrants anti-incendie éventuels des parties communes en général ;
- Les locaux réservés aux installations électriques de basse et haute tension, aux installations de l'ascenseur et aux compteurs de consommation de gaz, d'électricité et d'eau ;
- Toutes les zones situées entre les murs mitoyens et les cloisons intérieures de parachèvement, ainsi que les gaines techniques ;

- La porte extérieure d'entrée des appartements (à l'exclusion de la porte d'entrée privative du «rez-avant», le hall d'entrée, la cage d'escalier avec ses paliers et dégagements, et les volées d'escaliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur et tous ses équipements et installations ;
- Le passage extérieur privatif situé à l'arrière, dans le prolongement du hall de l'entrée de l'immeuble et dont la jouissance privative et exclusive est attribuée au «rez-arrière».

Sont également considérés comme étant communs, les revêtements de sols et murs, faux-plafonds, plafonds et plafonnages se trouvant ou pouvant se trouver dans chacune des parties communes pré-décrites dont l'usage privatif et exclusif n'est pas attribué à une entité privative.

HE

b- Charges communes :

Les charges communes comprennent notamment l'entretien, la réparation et le remplacement des parties communes.

CHAPITRE V: REPARTITION DES TANTIEMES ET DES CHARGES COMMUNES :

Les parties communes ont été réparties en millièmes.

Les quotités indivises dans ces parties communes, attribuées à chacune des entités privatives sont fixées comme suit, en fonction de la superficie des locaux privatifs, de la jouissance ou de la propriété privative des terrasses et balcons, et de leur destination :

- Rez-avant : deux cent soixante-trois/millièmes : 263/1.000
- Rez-arrière : cent quatre vingt deux/millièmes : 182/1.000
- Studio 1 : quarante/millièmes : 40/1.000
- Appartement 1 : nonante/millièmes:..... 90/1.000
- Studio 2 : quarante/millièmes :..... 40/1.000
- Appartement 2 : septante sept /millièmes : 77/1.000
- Studio 3 : quarante/millièmes : 40/1.000
- Appartement 3 : septante-sept/millièmes : 77/1.000

ACP LES SAISONS 96-96 A

- Studio 4 : soixante/millièmes : 60/1.000
- Appartement-duplex 4 : cent trente et un / millièmes : 131/1.000
- Ensemble** : mille/millièmes : 1.000/1.000

Aucune quotité indivise des parties communes n'est attribuée aux caves privatives « 1 » à « 8 ».

Les charges communes sont réparties entre ces entités privatives en proportion des millièmes qui leur sont respectivement attribués.

Toutefois :

- Le rez-avant comme les appartements et studios des étages ne participent pas aux charges relatives à la toiture et aux descentes d'eau pluviales propres uniquement au rez-arrière qui lui appartiennent en propriété et dont la charge est privative.
- Le rez-avant supporte seul toutes les charges relatives au rez-de-chaussée couvert entre les rez-arrière et le bâtiment-avant.
- Le rez-avant participe aux charges relatives au bâtiment avant (à l'exclusion de celles relatives aux façades et à l'assurance incendie) uniquement pour la partie sise sous le bâtiment proprement dit et ce à concurrence des quotités particulières mentionnées ci-après à l'article 14 du règlement de copropriété ;
- Le rez-avant ne participe pas aux charges relatives à l'ascenseur et aux halls d'entrée, paliers et cages d'escalier et d'ascenseurs du bâtiment-avant, n'ayant aucun accès à ceux-ci sauf pour accéder aux compteurs, lesquelles charges sont réparties entre les autres entités en proportion de leurs quotités respectives ;
- Le rez-arrière ne participe pas aux charges relatives à la toiture et aux descentes d'eaux pluviales propres uniquement au bâtiment-avant, ni aux charges relatives à l'ascenseur lesquelles charges sont réparties entre les autres entités en proportion de leurs quotités respectives ;
- Seul le rez-arrière supporte les frais d'entretien et de réparation du passage extérieur dont il a la jouissance privative, sauf en cas de dégâts imputables au rez-avant ou résultant de l'utilisation de cette issue de secours.

CHAPITRE VI : CONSTATATION DE LA DIVISION JURIDIQUE :

Suite à la division ci-dessus opérée, chacune des propriétés privatives telles que pré-décrites constitue, dès à présent, un fonds distinct, ayant chacune comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de tantièmes dans les parties communes de l'immeuble.

De ce fait, l'immeuble se trouve composé de parties privatives qui seront la propriété exclusive de leurs propriétaires et de parties communes accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de tantièmes ci-avant précisé.

La ventilation attributive des quotités indivises reprises ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, quelles que soient les variations ultérieures des locaux privatifs, notamment par suite des modifications y apportées ultérieurement ou de toutes autres circonstances.

CHAPITRE VII : SERVITUDES :

1- Le présent acte de base ayant opéré la division juridique de la propriété, les servitudes résultant de la destination de père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civile ou de la convention des parties, prendront effectivement naissance de plein droit, dès la première aliénation d'un élément privatif de l'immeuble à un tiers.

Il en est notamment ainsi :

- Des vues qui pourraient exister d'un local sur l'autre, notamment les vues du rez-avant sur le passage privatif du rez-arrière, sauf sur le pignon arrière vers le dégagement planté arrière ;
- Des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, etc.
- Du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.)

- Et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révèle le plan ou l'usage des lieux.
- 2- Une servitude de passage perpétuelle et gratuite est établie au profit du rez-avant à charge du rez-arrière, par le passage privatif de celui-ci à l'arrière de l'immeuble, exclusivement à l'usage de sortie de secours du rez-avant, l'entretien de ce passage restant à charge du rez-arrière, sauf en cas de dégâts imputables au rez-avant ou résultant de l'utilisation de cette issue de secours.
- 3- Une servitude de passage perpétuelle et gratuite est établie au profit de « l'appartement-duplex 4 » à charge du « studio 4 », par la terrasse en façade latérale à l'avant de ce dernier, exclusivement à l'usage de sortie de secours et pour permettre l'emménagement et le déménagement de « l'appartement-duplex 4 » ou le transport de meubles ou objets encombrants de ce même appartement.

L'entretien de cette servitude reste à charge du « studio 4 », sauf en cas de dégâts imputables à « l'appartement-duplex 4 » lors d'emménagements, déménagements ou transports de meubles ou objets encombrants et sauf en cas de dégâts résultant de l'utilisation de cette issue de secours.

Le claustra entre cette terrasse du « studio 4 » et celle située à l'arrière et attribuée à « l'appartement-duplex 4 » devra en tout temps permettre le passage.

Préalablement à tout emménagement, déménagement ou transport de meubles ou objets encombrants, les occupants de « l'appartement-duplex 4 » et du « studio 4 » devront s'entendre dans un esprit de bon voisinage, quant à la date et l'heure de l'utilisation de la servitude de passage, l'occupant du « studio 4 » ne pouvant refuser ce passage.

CHAPITRE VIII : RESTRICTIONS - RESERVES - DESTINATION :

Sans préjudice de la législation éventuellement applicable, les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou studios dans l'immeuble et ne pourront être données en location qu'à des occupants de l'immeuble.

Le rez-avant est destiné au commerce ou, moyennant autorisation urbanistique, à usage de bureaux.

Le rez-arrière pourra être affecté à l'usage de bureaux ou, moyennant autorisation urbanistique éventuellement requise, à l'usage d'habitation ou encore de commerce s'il est réuni au rez-avant.

Les appartements des étages sont destinés à l'habitation ou à usage de profession libérale.

En aucun cas, le rez-avant comme le rez arrière ne pourront être affectés à l'usage de restaurant, snack, friterie, débit de boissons, café, boîte de nuit, dancing, salle de jeux, luna-park, salle de fêtes ou de spectacles, vidéothèque, cinéma, salle pour spectacles de charme, commerce de nuit, peep-show, sex-shop, carrées, club privé, station service, commerce relatif à des véhicules motorisés, magasin de nuit, cabines téléphoniques, boulangerie-pâtisserie, boucherie, poissonnerie, teinturerie, wasserette, et d'une manière générale à aucun commerce qui pourrait incommoder les occupants de l'immeuble par le bruit ou les odeurs, ni aucune activité commerciale entre vingt heures et sept heures.

En cas d'installation d'un conditionnement d'air dans le rez-avant, celui-ci devra être installé à l'arrière de celui-ci, de même que l'évacuation de la chaudière.

Aucun travail ne pourra être effectué aux chapes sans l'accord préalable et écrit du syndic.

Une enseigne pourra être placée au niveau du rez-de-chaussée et répondra aux critères suivants :

- En façade avant : horizontale : environ six mètres sur un mètre ;
- En façade latérale : horizontale ou verticale : cinq mètres sur deux mètres avec un mètre de recul dans la zone telle que délimitée aux plans annexés ; l'accord du voisin concerné est requis ;
- Elle peut être lumineuse, uniquement à l'avant, mais non tapageuse ;
- Elle ne pourra concerner que l'exploitation du commerce du rez-avant (à l'exclusion de toute location).
- Dans tous les cas, cette enseigne devra être conforme aux prescriptions urbanistiques en la matière.

Toutes les boîtes aux lettres seront placées à l'entrée de l'immeuble à appartements.

« L'appartement I » est autorisé à aménager la terrasse dont il a la jouissance exclusive conformément au permis d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la zone de recul de plantations. Il en est de même pour le « studio 4 » et « l'appartement-duplex 4 ».

CHAPITRE IX : ASSURANCES :

Les acquéreurs d'appartements de l'immeuble devront continuer tous contrats d'assurances en cours relatifs à cet immeuble, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

CHAPITRE X : REGLEMENT DE DIFFERENTS :

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE PRELIMINAIRE : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Les statuts de l'immeuble :

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

hse

Article 2 : Le règlement d'ordre intérieur :

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

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à son cessionnaire.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

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

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

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du cessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

hsc.

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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 de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Article 3 : Le règlement général de copropriété :

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété ou statut immobilier.

Le règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

CHAPITRE I : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 1 : Dénomination- Siège :

L'association des copropriétaires porte la dénomination « **Association des copropriétaires avenue des Saisons 96-96 A** ». Son siège est établi à Ixelles, avenue des Saisons 96-96 A.

Article 2 : Personnalité juridique - Composition :

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

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

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

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.

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

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

Article 3 : Dissolution - Liquidation :

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

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

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

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

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

ACP LES SAISONS 96-96 A

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

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

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

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

Article 4 : Patrimoine de l'association des copropriétaires :

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

En conséquence, l'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent appartenir aux copropriétaires, il en est notamment ainsi des parties communes.

L'association des copropriétaires pourra, dès lors, être propriétaire de tous meubles qui seraient utiles ou nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien... à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'immeuble, tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes...

Article 5 : Objet social :

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

Article 6 : Solidarité divise des copropriétaires :

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 à sa quote-part dans les parties communes.

Article 7 : Actions en justice :

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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. Tout copropriétaire

peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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.

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.

CHAPITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires pour une fraction idéale.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

Article 8 : Particularités de jouissance des parties privatives :

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

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

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

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

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

Article 9 : Division et agrandissement d'entités privatives :

Il est interdit à tout propriétaire d'appartement, studio, espace au rez-de-chaussée ou cave de les diviser en plusieurs entités privatives.

Par contre, il est permis de réunir en un seul deux appartements, studios, espaces privatifs ou caves, et de les rediviser ultérieurement en deux entités privatives.

Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs et planchers mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements, studios et espaces privatifs entre eux, sous son entière responsabilité et à la condition de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

Les quotités attribuées aux appartements, studios et espaces privatifs ont été déterminées en fonction notamment de leur délimitation aux plans annexés à l'acte de base.

Article 10 : Des limites à la jouissance des parties privatives :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité absolue des voix.

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

Article 11 : Particularités de la jouissance de certaines parties communes :

Les terrasses et balcons, de même que le passage extérieur à l'arrière, mais à l'exclusion de la terrasse arrière de « l'appartement duplex 4 », sont des parties communes dont l'usage et la jouissance sont réservés exclusivement et perpétuellement aux propriétaires de certains lots privatifs, ainsi qu'exposé dans l'acte de base.

En contrepartie, le propriétaire bénéficiant des droits précités sur l'une de ces parties communes, comme le propriétaire d'une terrasse privative, veilleront à son entretien et ils n'auront le droit d'y ériger aucune construction sans l'approbation préalable de l'assemblée générale.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il est trouvé rattaché.

Article 12 : Transformations des parties communes:

Les travaux de modification aux parties communes, même à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix, à l'exception des travaux absolument urgents, lesquels peuvent être décidés et exécutés par le syndic.

En cas de percement de gros murs de refend ou modification de l'ossature de l'immeuble, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance d'un architecte délégué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces travaux et les honoraires y relatifs seront payés par le propriétaire qui les aura sollicités. Ils ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble, et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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

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

Article 13 : Situation juridique des parties communes :

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

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

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

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et locaux privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

CHAPITRE III : REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET REPARATIONS ET DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

A. Entretien et réparations :

a) Entretien :

Principe :

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de

l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

Article 14 : Frais :

Chacun des copropriétaires contribuera aux dépenses de conservation et d'entretien des choses communes, ainsi qu'aux frais d'administration et aux charges nées des besoins communs, s'il y en a, en proportion de ses droits dans les parties communes. Les quotes-parts sont dès lors proportionnelles à la quotité de chacun dans les parties communes.

Toutefois, les frais d'usage de l'ascenseur, du contrat d'entretien et de tous les frais de réparations, d'assurances, de renouvellement de câbles, machines ou cabine, sont répartis uniquement entre les appartements et studios des étages, proportionnellement à leurs quotités respectives des parties communes.

Le rez-avant ne participe pas aux charges relatives aux halls d'entrée, paliers et cages d'escalier du bâtiment-avant, n'ayant aucun accès à ceux-ci sauf pour accéder aux compteurs, lesquelles charges sont réparties uniquement entre les autres entités privatives, proportionnellement à leurs quotités respectives des parties communes.

De même, le rez-arrière ne participe pas aux charges relatives à la toiture et aux descentes d'eaux pluviales propres uniquement au bâtiment-avant, lesquelles sont réparties uniquement entre les autres entités privatives, proportionnellement à leurs quotités respectives des parties communes.

Les rez-avant et rez-arrière ne participent pas aux charges relatives aux terrasses et balcons communs.

Seul le rez-arrière supporte les charges d'entretien et de réparation relatives au passage extérieur dont il a la jouissance privative et exclusive, sauf en cas de dégâts imputables au rez-avant ou résultant de l'utilisation de cette issue de secours.

Le rez-avant supporte seul toutes les charges relatives au rez-de chaussée couvert entre le rez-arrière et le bâtiment-avant.

Handwritten mark

ACP LES SAISONS 96-96 A

Le rez-avant participe aux charges relatives aux bâtiments-avant (à l'exclusion de celles relatives aux façades et à l'assurance-incendie) uniquement pour la partie sise sous le bâtiment proprement dit, de sorte que ces charges sont réparties comme suit :

Charges relatives au bâtiment-avant, à l'exclusion des façades et de l'assurance incendie :

- Rez-avant : cent septante/millièmes :	<u>170/1.000</u>
- Studio 1 : soixante/millièmes :	<u>60/1.000</u>
- Appartement 1 : cent trente-cinq/millièmes :	<u>135/1.000</u>
- Studio 2 : soixante/millièmes :	<u>60/1.000</u>
- Appartements 2 : cent quinze/millièmes :	<u>115/1.000</u>
- Studio 3 : soixante/millièmes :	<u>60/1.000</u>
- Appartement 3 : cent quinze/millièmes :	<u>115/1.000</u>
- Studio 4 : quatre-vingt-neuf/millièmes :	<u>89/1.000</u>
- Appartement duplex 4 : cent nonante-six/millièmes :	<u>196/1.000</u>
<u>Ensemble : mille/millièmes :</u>	<u>1.000/1.000</u>

b) Réparations et travaux :

Article 14 bis : Réparations et travaux :

1. Catégorie des répartitions :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

2. Réparations et travaux urgents :

Le syndic a plein pouvoir pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent sans devoir en demander l'autorisation.

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

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.

L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix de tous travaux, notamment urgents, affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire).

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.

3. Réparations et travaux indispensables mais non urgents :

Le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) 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.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

4. Réparations non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration :

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

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

Toutefois, compte tenu de la date de la 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.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

B. Impôts - Responsabilité civile - Charges :

Article 15 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des lots privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 16 : Responsabilité civile - Répartition de la responsabilité :

Sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, tiers ou copropriétaire, dont la responsabilité serait engagée, la charge de la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) se répartit suivant la formule de la copropriété, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes.

du.

Article 17 : Frais communs à charge d'un seul :

Le copropriétaire qui causerait de son seul chef une augmentation des charges communes devra supporter seul cette augmentation.

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

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

Article 17 bis : Modification de la répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

C. Recettes :

Article 18 : Recettes communes :

Les recettes éventuelles provenant des parties communes sont acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation.

D. Cession d'un lot :

Article 18 bis : Cession d'un lot :

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, 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 cédant;

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;

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 cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort 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 :

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 cessionnaire.

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 a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire 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 de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 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 n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

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 gestion 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.

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. 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 cédant conteste ces arriérés, 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 constatant la cession.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

CHAPITRE IV : ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES :

Article 19 : Pouvoirs :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration des parties communes de l'immeuble et seule compétente, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

Elle a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes.

Les comptes de gestion sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Article 20 : Validité de constitution de l'assemblée générale :

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués. Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non, qu'ils soient dissidents ou incapables.

Article 21 : Assemblées :

- **Assemblée générale statutaire :**

Une assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année le premier lundi du mois d'octobre, à vingt heures, à l'endroit indiqué dans les convocations ou aux valves de l'immeuble.

En cas de carence de cette assemblée, une seconde assemblée se tiendra d'office le troisième mercredi du mois d'octobre suivant, à la même heure et au même endroit que la première assemblée.

Les convocations seront envoyées suivant les mêmes modalités suivies pour la convocation de la première assemblée.

Sauf indication contraire qui doit être donnée à tous les propriétaires, dans les formes et délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

- **Assemblées générales extraordinaires :**

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Article 22 : Les convocations aux assemblées générales :

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.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans les statuts de l'immeuble de la partie privative.

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.

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 ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, 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.

Article 23 : Ordre du jour :

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

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, en suite de ces discussions, aucune décision ayant force obligatoire, à moins que tous les copropriétaires ne soient personnellement présents et y consentent à l'unanimité des voix.

Le point libellé « divers » ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du

conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 24 : Indivision des voix :

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.

Article 25 : Mandat :

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

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Tout copropriétaire, empêché d'assister à l'assemblée, pourra donner mandat à un descendant, un ascendant, un collatéral jusqu'au deuxième degré, ou à un autre copropriétaire pour voter en ses lieu et place.

Il est permis à un époux de représenter son conjoint copropriétaire.

Un copropriétaire absent à l'étranger, pourra être représenté par son mandataire général, même si celui-ci ne rentre pas dans les catégories des mandataires agréés ci-avant.

Les personnes morales peuvent déléguer une personne physique chargée de les représenter dans leurs relations avec les copropriétaires et le syndic.

La procuration qui sera donnée à celui-ci, ou le procès-verbal de son élection, devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

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.



Article 26 : Droit de vote :

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

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

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Article 27 : Quorum :

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 soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Article 28 : Majorités :

a) **Majorité :**

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

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

b) **Majorité spéciale-Unanimité :**

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts 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;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, 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.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

- 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° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

- 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.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les

décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

3. Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

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

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse procès-verbal.

Article 29 : Procès verbaux – Registre - Consultation :

- **Procès verbaux – Registre :**

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

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

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

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

- **Consultation :**

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

CHAPITRE V : SYNDIC :

Article 30 : La désignation du syndic :

- **Nomination :**

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

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

A défaut d'accord entre les copropriétaires pour le désigner syndic, la voix du propriétaire dont le titre d'acquisition est le plus ancien, est prépondérante. Par titre d'acquisition, on entend tout acte émanant d'un officier public, transcrit au bureau des hypothèques.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, 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.

Les conditions d'exercice et la rémunération éventuelle du syndic seront fixées par l'assemblée générale.

- **Publicité :**

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

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

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

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

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

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

- **Révocation du syndic-Syndic provisoire :**

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.

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.

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

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

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

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

- **Démission :**

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de copropriété ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

Article 31 : Attributions du syndic :

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par les présents statuts et par la loi.

• **De la part des présents statuts :**

Le syndic veille au bon entretien des parties communes.

Le syndic a la faculté de subdéléguer partiellement ses pouvoirs, sous sa propre responsabilité.

Sauf si le syndic est lui-même le propriétaire, le locataire, l'occupant ou un membre de leur famille jusqu'au deuxième degré, le syndic est mandaté par les copropriétaires, afin :

- 1- De poursuivre les copropriétaires défallants en justice.
- 2- D'obtenir la saisie-exécution immobilière des biens appartenant aux copropriétaires défallants.
- 3- De requérir toutes les formalités de toutes les autorités compétentes pour la saisie-exécution immobilière.
- 4- De recevoir le prix de vente, les frais et les charges à concurrence des montants revenant à la copropriété.
- 5- De donner quittance, dispense d'inscription d'office et mainlevée du prix de vente, des frais, des intérêts et des charges.
- 6- De poursuivre la vente sur folle enchère s'il échet.
- 7- De signer ou de se faire notifier, ou d'en donner décharge, toutes les formalités utiles ou nécessaires à la procédure de saisie-exécution immobilière, et notamment, le cahier des charges, l'acte d'ordre ou le certificat de notaire.

8- De signer tout acte de mainlevée, renoncer au droit d'hypothèque, aux privilèges, consentir à la radiation de toutes les inscriptions et transcriptions existantes à charge des copropriétaires défallants.

• De la part de la loi :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement 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;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou

dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;
15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de 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;
16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Article 32 : Comptabilité :

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

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

Article 33 : Recouvrement des créances :

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

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de l'association des copropriétaires. Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure, produiront d'office un intérêt égal au taux légal depuis la mise en demeure de paiement jusqu'au jour du paiement effectif.

Les comptes de gestion se prescrivent par cinq ans.

Article 34 : Délégation de loyer :

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par voie recommandée restée infructueuse après un délai de huit jours, aura délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété.

Le locataire, en application de la présente disposition, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

Chacun de propriétaires est tenu de reproduire dans les contrats de location qu'il concède, le prescrit du présent article.

CHAPITRE VI : ENTRETIEN :

Article 35 : Entretien :

Il pourra être fait appel par le syndic aux services d'une personne ou d'une entreprise d'entretien qui sera engagée par lui aux conditions déterminées par l'ensemble générale.

Tout autre système d'entretien pourra être décidé par l'assemblée générale.

CHAPITRE VII : MODIFICATIONS - OPPOSABILITE :

Article 36 : Statuts - Règlement d'ordre intérieur :

1. Les statuts de l'immeuble :

Ensemble, l'acte de base et le présent règlement de copropriété constituent les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

Ces statuts ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix, sauf pour les modifications aux statuts qui concernent la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes qui sont votées par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix.

• **Acte de base :**

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, 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 général de copropriété :**

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

Le règlement général de copropriété doit comprendre tout ce qui concerne la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

2. Règlement d'ordre intérieur :

Il est en outre arrêté un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Il est établi par acte sous seing privé.

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

Ce règlement peut être modifié par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Les modifications du règlement d'ordre intérieur ne doivent pas être constatées par acte authentique ni soumises à la transcription.

Article 37 : Opposabilité :

- 1) Les statuts de l'immeuble et les modifications qui y seront éventuellement apportées s'imposent et sont opposables à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels ou

personnels, actuels ou futurs, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

- 2) 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 sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de droits réels ou personnels sur l'immeuble (à titre d'illustration, les ventes et les baux) devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de ces dispositions et qu'il est subrogé, de plein droit, par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient, dans tous les droits et obligations qui résultent des statuts de l'immeuble, du règlement d'ordre intérieur et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 38 : Adresse - Communications :

Pour l'exécution des statuts et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, tout propriétaire ou titulaire de droits réels, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de la naissance de son droit, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations lui seront valablement adressées. A défaut, il sera censé avoir élu domicile dans l'immeuble objet de ses droits.

De même, tout propriétaire ou titulaire de droits réels ou personnels sur l'immeuble, actuels ou futurs, est tenu de communiquer au syndic, dans le mois de cession de droits réels ou de la concession de droits personnels, l'adresse à laquelle toutes les notifications ou convocations seront valablement adressées au cessionnaire ou concessionnaire de ces droits.

Article 39 : Election de juridiction :

Pour l'exécution des statuts, du règlement d'ordre intérieur et des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires, seuls des tribunaux de Bruxelles seront compétents.

TITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I : ASSURANCES :

Article 1 : Assurances :

L'immeuble sera couvert notamment contre les risques d'incendie, la foudre, les explosions, les chutes d'avions, les dégâts d'ordre électrique, les dégâts causés par l'eau, les tempêtes et risques connexes, par une ou plusieurs polices comportant les garanties suivantes : le bâtiment pour sa valeur de reconstruction, le recours des voisins, le chômage immobilier, les frais de déblai, de démolition, de pompiers, de sauvetage et de conservation.

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

Article 2 : Expéditions :

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

Article 3 : Primes à charge d'un seul :

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

Article 4 : Assurances particulières :

- a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer par un avenant à la police générale, mais à charge d'en supporter la prime supplémentaire et sans

que les autres copropriétaires n'aient à l'intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

- b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 5 : Mobilier - Risques locatifs - Recours des voisins :

Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement, à ses frais, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale, une assurance suffisante pour couvrir, contre l'incendie et tous risques connexes, son mobilier de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

Article 5 bis : Affectation des indemnités :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A- Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

B- Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre cinquièmes des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

CHAPITRE II : ENRETIEN ET ASPECT :

Article 6 : Ensemble à obtenir :

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

L'entretien de la toiture, des corniches et des descentes d'eau, qui incombe à la copropriété, devra être effectué aux époques fixées par l'assemblée générale.

Quant aux rideaux des fenêtres de la façade principale, ceux-ci devront être de teinte et de modèle agréés par l'assemblée générale.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, par exemple la peinture, devront être effectués par chaque propriétaire au temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les propriétaires sont tenus d'entretenir régulièrement leurs biens privés. Ils sont responsables des dommages qui pourraient être causés, tant aux parties communes que privées de l'immeuble, par suite de manque d'entretien de leurs biens privés. Il en est notamment ainsi pour ce qui concerne les terrasses dont la jouissance ou la propriété, suivant le cas, est privative et spécialement les dégâts causés par des infiltrations d'eau ou d'humidité.

Article 7 : Accès :

Les propriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privées par des réparations ou autres exécutés aux parties communes, seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre ni les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement et éventuellement des parties privées y annexées, à un mandataire

habitant dans l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

Article 8 : Esthétique :

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux façades ni enseignes, ni réclames, linge et autres objets.

CHAPITRE III : ORDRE INTERIEUR :

Article 9 : Généralités :

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, ainsi que l'ascenseur et passage extérieur arrière devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

L'emménagement ou le déménagement des appartements doit se faire par l'extérieur de l'immeuble sans utiliser l'escalier intérieur ni l'ascenseur de l'immeuble.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale.

Article 10 : Travaux de ménage :

Il ne pourra être fait, au profit des locaux privés, aucun travail de ménage dans les couloirs et sur les paliers communs.

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

Article 11 : Installation du gaz - Dépôt de matières dangereuses :

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

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

Article 12 : Animaux :

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à garder des animaux dans leur appartement.

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

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages-intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

En outre, il est strictement interdit d'entretenir un zoo ou toute autre collection d'animaux vivants dans l'immeuble.

CHAPITRE IV : MORALITE-TRANQUILLITE :

Article 13 : Obligations de bienséance :

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi modéré d'instruments de musique et d'appareils audio-visuels est autorisé. Les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et de télévision.

Aucun moteur, autre que ceux d'appareils électroménagers, ne pourra être installé dans les appartements.

Article 14 : Transmission des obligations :

Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'utiliser l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux devront être résiliés à la demande des copropriétaires.

Article 15 : Divers :

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

Article 16 : Publicité - Plaques :

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et les murs extérieurs, dans les escaliers ou hall d'entrée, ni sur les paliers, sauf ce qui concerne l'enseigne et la vitrine du rez commercial.

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

Les placards annonçant la vente ou la location des locaux sont autorisés ; leur modèle devra être fixé par l'assemblée.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer les nom et profession de son titulaire et l'étage qu'il occupe ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Les professions libérales pourront disposer d'une plaque d'un format maximum de vingt cinq centimètres sur quinze centimètres (25 cm x 15 cm), à placer sur la façade, à proximité de la porte d'entrée.

h5.

CHAPITRE V : REGLEMENT DES DIFFERENDS :

Article 16 bis : Règlement des différends :

-Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application du présent acte de base. Dès lors, tout différend pouvant surgir relativement au présent acte de base, ainsi qu'à ces annexes, son interprétation ou son exécution, sera soumis au juge.

-Il est à noter que l'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code Civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

-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. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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

-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.

-Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association,

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

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

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, 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 prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code Judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code Civil, 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.

TITRE IV : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 1 : Premier Syndic :

La société privée à responsabilité limitée QMB, assumera la fonction de syndic, depuis la date de la première vente d'un lot privatif de l'immeuble, jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires.

Article 2 : Dispositions transitoires du règlement de copropriété :

Il est en outre arrêté ce qui suit, à titre de dispositions transitoires du règlement de copropriété, lesquelles cesseront leurs effets de plein droit le jour de l'acquisition de la personnalité juridique par l'association des copropriétaires, conformément à la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze :

1-Etat du droit d'accession immobilière :

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-avant une base légale indiscutable, le droit d'accession immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

2-Mandat au syndic :

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

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

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

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

3-Référence à la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre :

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans les présents statuts, il est référé conventionnellement aux dispositions du Code Civil, telles que modifiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze.

FRAIS :

Les frais, droits et honoraires à résulter du présent acte constituent la première charge commune. Cette charge sera répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

Monsieur le conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs.

ETAT CIVIL :

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissance des comparants, au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi. Les comparants nous ont produit leur carte d'identité.

DECLARATION :

Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet de cet acte au moins cinq jours ouvrables avant les présentes ou, à défaut, bien connaître son contenu par la lecture intégrale qui leur en a été faite par le notaire soussigné.

DONT ACTE.

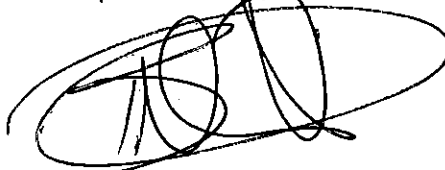
Fait et passé à Bruxelles date que dessus.

Lecture faite et commentée des présentes, les comparants ont signé avec nous, notaire.



Enregistré *Saint-Hubert* rôle *San* renvoi(s)
à Bruxelles *6^{ème}* bureau le *12 MARS 2015*
vol. *303* fol. *24* case *12*
Reçu..... *Cinquante Euro*.....

Pour L'inspecteur Principal,



E. BRONSELAER