



Le 18/12/2023

ADAPTATION DES STATUTS

DE LA « RESIDENCE LA CHASSE »

Située à 1040 Etterbeek, rue Général Fivé 15 et 17

N° d'entreprise : 0831.256.940

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA « RESIDENCE LA CHASSE »

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTE JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX, DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, DU DIX-HUIT JUIN DEUX MIL DIX-HUIT ET DU QUATRE FEVRIER DEUX MIL VINGT, FORMANT LES ARTICLES 3.78 à 3.100 DU CODE CIVIL.

EXPOSE GENERAL :

Vu les statuts repris à l'acte du 23 décembre 1963 de Maître **Charles MOUREAUX**, Notaire résidant à Etterbeek, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles le 31 janvier 1964, volume - volume 4215 - n° 17, organisant les statuts de la copropriété et de l'indivision forcée de la résidence « **LA CHASSE** » ;

Que la présente adaptation est prise conformément aux dispositions reprises à l'article 19, § 2 des dispositions transitoires de la loi du 2 juin 2010, disposant que le syndic doit soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

Qu'il est dit que pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Qu'il échet de constater que cette coordination n'apporte actuellement aucune modification à l'acte de base.

Que conformément aux dispositions de la loi de 18 juin 2018 modifiant et complétant la loi relative à la copropriété, le syndic est tenu d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Qu'il est précisé à l'acte du 23 décembre 1963 :

A COMPARU

« TRACOM » Société Anonyme, dont le siège social est établi à Bruxelles, rue Froissart, 113, constituée par acte avenü devant maître Robert Verbruggen, notaire résidant à Anderlecht, le dix novembre mil neuf cent soixante, publié aux annexes du Moniteur belge (sociétés commerciales), le vingt-huit novembre mil neuf cent soixante, sous le numéro 30.610.

Ici représentée par monsieur Guy Tircher, employé, demeurant à Ganshoren, square des Oriflammes, 1.

Aux termes d'un mandat lui conféré par le conseil d'administration de la susdite société « TRACOM » le trente septembre mil neuf cent soixante-trois, dont un extrait du procès-verbal a été déposé au rang des minutes du notaire Moureaux, soussigné, par acte de son ministère du premier octobre mil neuf cent soixante-trois, dépôt dont une expédition est demeurée annexée à un acte d'achat, par la susdite société, reçu par le notaire Moureaux, ce jour et avec lequel elle sera transcrite.

Laquelle société, par l'organe de son représentant, nous a exposé et requis d'acter ce qui suit :

Exposé :

I. La Société Anonyme « TRACOM » est propriétaire du bien ci-après :

Commune d'Etterbeek :

Une parcelle de terrain à bâtir sise rue Général Fivé, entre les numéros 13 et 19 et où elle présente une façade à rue de trente mètres nonante-huit centimètres, cadastrée section B numéro ou partie des numéros 100/O/3 - 100/n/3 et partie du numéro 95/Y, contenant en superficie, d'après titres, trois ares septante et un centiares trente-huit décimilliaires.

Origine de propriété :

La société « TRACOM » est propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis :

1) A concurrence de septante-quatre centiares, étant le numéro 95 Y/partie, de monsieur Jan Edward Vervoort, pensionné, demeurant à Etterbeek, veuf de madame Jozefa Catharina

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Gielis, sans profession, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean Vanderhaeghe, à Ixelles, et Pierre De Cort, notaire à Etterbeek, le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze octobre suivant, volume 4192 numéro 5.

2) A concurrence de deux ares nonante-sept centiares trente-huit décimilliaires de monsieur Alphonse Joseph Adam industriel, époux contractuellement séparé de biens de madame Maria Louisa Perdaens, demeurant à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, dont une expédition sera transcrite au bureau des hypothèques compétent.

Le bien prédécrit sub un (1) dépendait de la communauté légale ayant existé entre les époux Vervoort-Gielis, aux termes de leur contrat reçu par le notaire Desmedt à Duffel, le six octobre mil neuf cent vingt, savoir :

- Partie pour l'avoir acquise sous plus grande contenance de madame Elisabeth Ottermans, épouse de monsieur Servaes Van den Eynde, cultivateur, demeurant à Auderghem, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jules Grosemans, à Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent vingt et un, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre suivant, volume 479 numéro 24.

- Partie pour l'avoir acquise de la commune d'Etterbeek, aux termes d'un acte pour cause d'utilité publique reçu par monsieur René Piret, bourgmestre de la commune d'Etterbeek, le vingt février mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept du même mois, volume 2769 numéro 4.

Madame Josefa Catharina Gielis, en son vivant sans profession, épouse de monsieur Jan Edward Vervoort, est décédée intestat en son domicile à Etterbeek, le vingt-neuf mai mil neuf cent soixante et un, sans laisser aucun héritier réservataire, ascendant ni descendant.

Aux termes d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire Pierre De Cort à Etterbeek, le treize juillet mil neuf cent cinquante-sept, enregistré, la défunte avait fait donation à son époux survivant, monsieur Jan Vervoort de l'universalité des biens meubles et immeubles composant sa succession.

La commune d'Etterbeek en était propriétaire pour en avoir fait l'acquisition :

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- Partie de madame Marchal Augusta, épouse divorcée de monsieur Descamps Léonard, par acte pour cause d'utilité publique passé devant monsieur le Bourgmestre de la commune d'Etterbeek, le treize février mil neuf cent quarante-sept.

Madame Marchal en était propriétaire pour lui avoir été attribué lors de la séparation de biens de la communauté ayant existé entre elle et son époux suivant acte passé devant le notaire De Cort à Etterbeek, le cinq octobre mil neuf cent trente-cinq, enregistré à Saint-Josse-ten-Noode le sept octobre mil neuf cent trente-cinq, volume 478 folio 46 case 12 et transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf octobre mil neuf cent trente-cinq, volume 1939 numéro 11.

Les époux Descamps-Marchal en étaient propriétaires pour l'avoir acquis des époux Van den Eynde-Ottermans par acte du trente avril mil neuf cent vingt-quatre du notaire Dubost, à Bruxelles, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf mai suivant, volume 777 numéro 25.

- Partie des époux Wauters-Haezaert, par acte pour cause d'utilité publique passé devant monsieur Paul Plissart, bourgmestre d'Etterbeek, le vingt-sept janvier mil neuf cent trente, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq février suivant, volume 1352 numéro 12.

- Partie pour l'avoir acquis par acte pour cause d'utilité publique des époux Vervoort-Gielis passé le dix-huit juin mil neuf cent trente-deux, devant monsieur Paul Plissart, bourgmestre de la commune d'Etterbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre juin suivant, volume 1578 numéro 9.

Lesdits époux Vervoort-Gielis l'avaient acquis de madame Elisabeth Ottermans, épouse de monsieur Servais Vanden Eynde, suivant acte passé devant maître Grosemans, notaire à Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent vingt et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept décembre suivant, volume 479 numéro 24.

Le bien prédécrit sub deux (2) appartenait en propre à monsieur Alphonse Adam, prénommé, pour l'avoir recueilli sous une plus grande contenance dans la succession de sa mère, madame Séraphine Goovaerts, en son vivant sans profession, épouse de monsieur Arthur Joseph Adam, décédée à Etterbeek, le dix-sept janvier mil neuf cent cinquante-six, dont il était le seul

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

héritier légal et réservataire, sous réserve des droits étant d'un/quart en pleine propriété et un/quart en usufruit, revenant à l'époux survivant en vertu d'une donation reçue par le notaire Gielkens, à Ixelles, le douze juillet mil neuf cent vingt-deux, enregistrée au troisième bureau des actes civils et successions d'Ixelles, le vingt-sept mars mil neuf cent cinquante-six, volume 238 folio 12, case 12.

Par suite du décès de monsieur Arthur Adam, prénommé, veuf de madame Séraphine Goovaerts, survenu à Etterbeek, le sept avril mil neuf cent soixante-deux, l'usufruit qu'il avait recueilli dans la succession de son épouse s'est éteint et sa succession est dévolue à son fils monsieur Alphonse Adam, prénommé, qui est devenu seul plein propriétaire du bien prédécrit. Les époux Adam-Goovaerts qui étaient mariés sous le régime de la communauté légale, à défaut de contrat de mariage, en étaient propriétaires, pour l'avoir acquis, savoir :

a) Sous les lots quatre et cinq dans une vente publique dressée à la requête de madame Marie Cathérine Philomène Bucher et des héritiers de son époux monsieur René Depière, et clôturée par procès-verbal d'adjudication définitive du notaire Prosper Delzaert, ayant résidé à Schaerbeek, du quinze juin mil neuf cent vingt-deux, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept juillet suivant, volume 560 numéros 60 à 64.

b) De monsieur Alphonse Pilier, ouvrier maçon et de son épouse madame Marie Elisabeth Sergeys, sans profession, ensemble à Etterbeek, suivant acte reçu par le notaire Auguste Gielkens, ayant résidé à Bruxelles, le quatre septembre mil neuf cent vingt-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le douze septembre suivant, volume 682 numéro 40.

c) De monsieur Léon Julien Detry, négociant, et son épouse madame Marguerite Marie Kremer, sans profession, ensemble à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean Demuylder, ayant résidé à Etterbeek, le dix-huit septembre mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le premier octobre suivant, volume 2807 numéro 11.

Monsieur et madame Detry-Kremer l'avaient acquis sous le lot un dans une vente publique faite à la requête des consorts Coppens d'Eeckenbrugge, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive clôturé par maîtres Scheyven et Van Isterbeek, notaires à Bruxelles,

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

le dix-neuf juillet mil neuf cent trente-neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize septembre suivant, volume 2318 numéro 13.

Ce bien appartenait aux consorts Coppens d'Eeckenbrugge pour l'avoir recueilli dans la succession de leur frère et oncle monsieur Fernand David Marie Ignace Alphonse Baron Coppens d'Eeckenbrugge en son vivant capitaine honoraire à l'armée belge, demeurant à Woluwe-Saint-Pierre, mais résidant à Monthey (Valais-Suisse), y décédé en célibat, le trente novembre mil neuf cent trente-huit et dont ils étaient les seuls héritiers légaux.

Monsieur Fernand Baron Coppens d'Eeckenbrugge en était propriétaire en partie pour avoir acquis le terrain de la commune d'Etterbeek suivant procès-verbal d'adjudication définitive du ministère de maîtres Jacqmotte et Jean Demuylder, notaire à Etterbeek, en date du quinze janvier mil neuf cent trente-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze février suivant, volume 1971 numéro 13 et en partie pour l'avoir acquis de madame Augusta Joséphine Marchal, négociante, épouse de Léon Léonard Descamps à Etterbeek, suivant acte reçu par maître Dubost, notaire à Bruxelles, le vingt-huit janvier mil neuf cent trente-six, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt février suivant, volume 1975 numéro 11.

Madame Augusta Joséphine Marchal en était propriétaire pour lui avoir été attribué aux termes de l'acte de partage prémentionné, intervenu entre elle et son époux monsieur Léonard Descamps, reçu par le notaire Jean De Cort, à Etterbeek, le cinq octobre mil neuf cent trente-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf octobre suivant, volume 1939 numéro 11.

Les époux Descamps-Marchal le possédaient pour l'avoir acquis, comme dit ci-avant, des époux Van den Eynde-Ottermans, suivant acte du notaire Dubost, à Bruxelles, du trente avril mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf mai suivant, volume 777 numéro 25.

La commune d'Etterbeek était propriétaire de la parcelle vendue par elle, pour l'avoir acquise sous plus grande contenance, aux termes de l'adjudication publique, prérapplée dressée à la requête de madame Marie Buscher et des héritiers de son époux monsieur René Depière et clôturée par procès-verbal du notaire Prosper Delzaert, susdit, du quinze juin mil neuf cent vingt-deux.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

d) De la commune d'Etterbeek, aux termes de l'acte reçu par le notaire Jean Demuylder, susdit, du dix-huit septembre mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt octobre suivant, volume 2813 numéro 1, qui en était propriétaire pour l'avoir acquis 1) partie de madame Augusta Marchal, prénommée, par acte administratif passé devant le Bourgmestre de la susdite commune, le treize février mil neuf cent quarante-sept, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le quinze février suivant, volume 2769 numéro 1. Cette dernière en était propriétaire comme dit ci-avant et 2) partie des époux Wauters-Haezaert par acte pour cause d'utilité publique passé le vingt-sept janvier mil neuf cent trente devant monsieur Paul Plissart, bourgmestre d'Etterbeek, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq février suivant, volume 1352 numéro 12.

Conditions particulières - Servitudes résultant des titres antérieurs :

a) L'acte des notaires Vanderhaeghe et De Cort, susnommés, contient les clauses suivantes, ici textuellement reproduites :

« L'acte prérappelé du vingt février mil neuf cent quarante-sept, stipule notamment ce qui suit :

Sans préjudice de l'application du règlement communal sur les bâtisses, les acquéreurs du terrain cédé s'engagent à élever à front de la rue Général Fivé un bâtiment d'habitation sur tout le développement de la façade.

Cette construction devra être totalement achevée et habitable dans le délai de quinze années à partir du présent acte ; en cas de décès des acquéreurs susmentionnées avant l'expiration de ce délai, la durée restant à courir ne pourra dépasser deux années.

En cas où cette construction ne serait pas totalement achevée endéans le délai prescrit ci-dessus, les comparants de seconde part s'engagent à payer à la commune d'Etterbeek une pénalité calculée à raison de quinze pour cent du prix d'achat exigible à l'expiration du délai fixé et de chaque année supplémentaire de retard.

L'acte précité reçu par le notaire Grosemans le premier décembre mil neuf cent vingt et un, stipule entre autres ce qui suit :

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

« Nochtans zullen de aaneenpalende eigendommen van kopers en verkopers ontslaan zijn van alle erfdiensbaerheden kunnende voortspruiten uit gesplitste erve elk der eigenaars zal de dak en huishoudelijke waters op eigen erven afleiden, de leiding van stadswater afzonderlijk inrichten elk voor wat hem betreft en in 't algemeen een scheimuur maken in den regenput daar deze op de erve van beide goederen gelegen is. »

b) Et l'acte du notaire Charles Moureaux, de ce jour, les clauses suivantes, ici textuellement reproduites :

1° L'acte du notaire Jean Demuylder du dix-huit septembre mil neuf cent quarante-neuf afférent à la vente par monsieur et madame Kremer aux époux Adam-Goovaerts :

Sans préjudice à l'application du règlement communal sur les bâtisses, les acquéreurs s'engagent à élever à front de la rue Général Fivé sur tout le développement de façade soit quatre mètres trente-sept centimètres des bâtiments d'habitation.

Ces constructions devront être totalement achevées et habitables dans le délai de quinze années à partir de la date du présent acte.

Au cas où ces constructions ne seraient pas totalement achevées endéans le délai prescrit ci-dessus les acquéreurs s'engagent à payer à la commune d'Etterbeek une pénalité calculée à raison de quinze pour cent du prix d'achat exigible à l'expiration du délai fixé et de chaque année supplémentaire de retard.

2° L'acte du même notaire du dix-huit septembre mil neuf cent quarante-sept se rapporte à la vente par la commune d'Etterbeek.

Sans préjudice de l'application du règlement communal sur les bâtisses, les acquéreurs du terrain cédé s'engagent à élever à front de la rue Général Fivé sur tout le développement de la façade soit dix-neuf mètres soixante-sept centimètres des bâtiments d'habitation.

Ces constructions devront être totalement achevées et habitables dans le délai de quinze années à partir de la date du présent acte.

Au cas où ces constructions ne seraient pas totalement achevées endéans le délai prescrit ci-dessus, les acquéreurs s'engagent à payer à la commune d'Etterbeek, une pénalité calculée à

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

raison de quinze pour cent du prix d'achat exigible à l'expiration du délai fixé et de chaque année supplémentaire de retard.

La société acquéreur sera subrogée dans tous les droits et obligations des vendeurs relativement à ces clauses.

3° Qu'à ce jour, les pénalités de retard pour non-construction dans les délais fixés n'ont pas été réclamées à monsieur Adam par la commune d'Etterbeek, qui en sa séance du conseil du premier février mil neuf cent soixante-trois, a décidé à titre exceptionnel, de reporter au trente et un décembre mil neuf cent soixante-trois, l'échéance de la première pénalité pour non bâtir, étant cependant entendu que dans l'hypothèse où l'obligation de construire n'était pas respectée, monsieur Adam serait tenu de payer les première et seconde pénalités prévues par l'acte de vente du dix-huit septembre mil neuf cent quarante-sept.

La société acquéreur s'engage, à l'exclusion de toutes personnes à payer à la décharge des vendeurs toutes les pénalités susmentionnées que la commune d'Etterbeek pourrait leur réclamer ainsi qu'il est exposé ci-dessus ».

Tous acquéreurs d'appartements, caves, magasins, garage ou autres locaux seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant des stipulations précitées, pour autant qu'elles soient encore d'application et se rapportent aux biens, objets des présentes.

II. Sur le terrain prédécrit, la Société Anonyme « TRACOM » a décidé de construire un immeuble à appartements, magasins, locaux, garage, aire de garage et de dépôt, dénommé « RESIDENCE LA CHASSE » et qui comprendre deux entrées distinctes aux futurs numéros 15 et 17 de la rue Général Fivé.

Le bloc de gauche, futur numéro 17, comportera trois étages au-dessus du niveau du rez-de-chaussée, et sera dénommé bloc « A » ; celui de droite, futur numéro 15, comportera quatre étages au-dessus du niveau du rez-de-chaussée et sera dénommé bloc « B ».

Les parties privatives du rez-de-chaussée du bloc A sont affectées à l'usage des magasins et locaux de réserve, celles du rez-de-chaussée du bloc B sont affectées à usage de bureaux, locaux de réserve, garage et aire de garage et de dépôt.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

A chacun des étages se trouvent deux appartements par bloc, dénommés « G », pour ceux de gauche et « D » pour ceux de droite (gauche et droite étant à considérer face à l'immeuble).

Ces appartements, magasins et autres locaux seront désignés :

1) Par la lettre R pour ceux qui se trouvent au rez-de-chaussée et d'un chiffre pour ceux qui se trouvent aux étages et correspondant à l'étage où ils se trouvent.

2) De la lettre « G » ou « D » selon qu'ils se trouvent à gauche ou à droite.

3) De la lettre A ou B selon qu'ils se trouvent dans le bloc « A » ou « B ».

Chaque bloc est desservi par un ascenseur distinct, celui du bloc A est prévu pour quatre niveaux, celui du bloc B pour cinq niveaux, ces ascenseurs ne donnent pas accès aux sous-sols, ni aux privatifs du rez-de-chaussée du bloc B.

Le chauffage central et la distribution d'eau chaude sont communs aux deux blocs et desservis respectivement par des chaudières distinctes installées dans la chaufferie commune se trouvant dans les sous-sols du bloc A.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités :

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.

Exposé :

Cet exposé fait, la société « TRACOM » nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer le susdit immeuble, composé de deux blocs, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (cette loi a été modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, par la loi du deux juin deux mil dix, par la loi du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

mille dix-huit et celle du quatre février deux mil vingt), étant les articles 3.78 à 3.100 du Code civil et a dressé les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur comme suit :

Plans des constructions à ériger :

Les plans des constructions de l'immeuble à appartements multiples dénommé « **RESIDENCE LA CHASSE** » à ériger, ont été dressés par monsieur Marcel GERARD, architecte, demeurant à Etterbeek, avenue Commandant Lothaire, n° 1.

Ces plans ont été soumis à l'approbation des autorités compétentes qui les ont approuvés et délivrés l'autorisation de bâtir.

Ils sont analysés ci-après.

Le plan numéro un (1) figure le plan du niveau du sous-sol, qui comporte :

a) Des parties communes générales aux deux blocs A et B, teintées de rouge, étant l'escalier et sa cage, la chaufferie et les éléments de l'installation qui s'y trouvent, le local pour les réservoirs à mazout et les tanks, les dégagements d'accès à ces locaux.

b) Des parties communes particulières au bloc A teintées de jaune, étant : l'escalier et sa cage, le prolongement de la cage d'ascenseur (sans accès à ce niveau), le local pour les compteurs et leur accès, les vide-poubelles, le dégagement des caves.

c) Des parties communes particulières au bloc B, teintées de jaune, étant : l'escalier et sa cage, le prolongement de la cage d'ascenseur (sans accès à ce niveau), les vide-poubelles, les locaux pour les compteurs et leur accès, le palier d'escalier, le dégagement des caves.

d) Des parties privatives, teintées en bleu, étant :

- **Bloc A** : six caves numérotées de un à six et attachées à chacun des appartements de ce bloc.

- **Bloc B** : huit caves numérotées de un à huit et attachées à chacun des appartements de ce bloc.

Chacune de ces caves, avec sa porte d'entrée, est destinée à dépendre de la partie privative d'un appartement de l'immeuble et ne possède donc pas de quotes-parts dans les parties communes distinctes de celles attachées à l'appartement dont elle constitue une dépendance.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

La société « TRACOM » se réserve le droit de définir la cave afférente à tel ou tel appartement. Cette indication sera faite au plus tard à chaque aliénation par elle d'un appartement.

Nul ne peut être propriétaire ou locataire d'une cave s'il n'est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'au profit d'un propriétaire d'appartement de l'immeuble et doivent être constatées par acte authentique à soumettre aux formalités de la transcription.

Le plan numéro deux (2) figure le niveau du rez-de-chaussée qui comporte :

a) Des parties communes générales aux deux blocs A et B, teintées en rouge, étant : les conduits de ventilation de la chaufferie.

b) Des parties communes particulières au bloc A, teintées en jaune, étant : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation, le palier, le dégagement, le hall d'entrée avec sa porte, le porche d'entrée à rue.

c) Des parties communes particulières au bloc B, teintées en jaune, étant : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation, le palier, le dégagement, le hall d'entrée avec sa porte, le porche d'entrée à rue.

d) Des parties privatives :

BLOC A :

I. Magasin de gauche, dénommé magasin R.G.A. teinté en bleu, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Le magasin et sa porte d'entrée, deux locaux de réserve, un vestiaire avec lave-mains et un water-closet.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- en copropriété et indivision forcée :

1) Cinquante-trois/millièmes (53/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Cinquante-trois/quatre cent quarante-deuxièmes (53/442èmes) des parties communes particulières au bloc A.

Les baies de fenêtre des deux locaux de réserve donnent jour sur une partie privative du bloc B ; les fenêtres sont, par conséquent, munies de verres translucides et les baies sont grillagées.

II. Magasin de droite, dénommé magasin R.D.A. teinté en vert, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Le magasin et sa porte d'entrée, un local arrière, un vestiaire avec lave-mains et un water-closet.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Quarante et un/millièmes (41/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Quarante et un/quatre cent quarante-deuxièmes (41/442èmes) des parties communes particulières au bloc A.

La baie de fenêtre du local arrière donne jour sur une partie privative du bloc B ; la fenêtre est, par conséquent, munie d'un verre translucide et la baie est grillagée.

BLOC B :

Tous les locaux du rez-de-chaussée et l'aire de garage et de dépôt se trouvant derrière ces locaux et se prolongeant derrière le bloc A. teintés de vert hachuré de gris foncé, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un garage, un escalier d'accès de ce garage à l'aire de dépôt et de garage, un local de réception, deux locaux de réserve numérotés 1 et 2, un réduit, un water-closet, un sas ouvert avec marches d'accès à l'aire de dépôt et de garage, l'aire de dépôt et de garage.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- en copropriété et indivision forcée :

1) Cinquante-trois/millièmes (53/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Cinquante-trois/cinq cent cinquante-huitièmes (53/558èmes) des parties communes particulières au bloc B.

- L'aire de dépôt et de garage s'étend sur l'entièreté du fond du bloc B et forme une enclave dans le bloc A jusqu'à la limite mitoyenne. Cette limite mitoyenne est indiquée au plan par la double ligne pointillée L.M. En conséquence, la partie teintée en vert et hachurée de gris foncé, au susdit plan, et qui dépassera la limite mitoyenne L.M. ne fait pas partie de l'immeuble « **RESIDENCE LA CHASSE** ».

- Cette aire de garage et de dépôt n'est pas clôturée et communique directement avec la propriété voisine appartenant à monsieur et madame Adam-Goovaerts.

- Les magasins situés dans le bloc A prennent jour sur l'enclave formée par l'aire de dépôt et de garage partie privative du bloc B, par des fenêtres munies de verres translucides et dont les baies sont grillagées.

- Les constructions des étages au-dessus du niveau du rez-de-chaussée sont élevées en surplomb au-dessus de l'aire de dépôt et de garage prémentionnée et soutenues par des piliers figurés au susdit plan par des carrés teintés de noir. Deux de ces piliers, marqués P1 et P2 sont implantés dans la propriété voisine appartenant à monsieur et madame Adam-Goovaerts, demeurant à **.

Il sera traité ci-après des servitudes s'y rapportant.

Le plan numéro trois bis (3 bis) figure le niveau du premier étage, qui comporte :

a) Des parties communes générales aux deux blocs A et B, teintées en rouge, étant : les conduits de ventilation de la chaufferie, la plate-forme couvrant un des locaux de réserve du magasin R.G.A.

L'accès de cette plate-forme est interdit, sauf en cas d'entretien ou de réparation.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

b) Des parties communes particulières au bloc A, teintées en jaune, étant : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, le palier, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation.

c) Des parties communes particulières au bloc B, teintées en jaune, étant : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, le palier, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation.

d) Des parties privatives :

BLOC A :

I. Appartement de gauche, dénommé appartement 1 G A, teinté en bleu, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, une chambre avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Cinquante-trois/millièmes (53/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Cinquante-trois/quatre cent quarante-deuxièmes (53/442èmes) des parties communes particulières au bloc A.

II. Appartement de droite, dénommé appartement 1 D A, teinté en vert, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, deux chambres dont une avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Soixante-trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes générales, y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

2) Soixante-trois/quatre cent quarante-deuxièmes (63/442èmes) des parties communes particulières au bloc A.

BLOC B :

I. Appartement de gauche, dénommé appartement 1 G B, teinté en bleu, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, une chambre avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Cinquante-trois/millièmes (53/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Cinquante-trois/cinq cent cinquante-huitièmes (53/558èmes) des parties communes particulières au bloc B.

II. Appartement de droite, dénommé appartement 1 D B, teinté de vert, comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, une chambre 1, un dégagement vers les chambres 2 et 3, deux chambres 2 et 3, chacune avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Septante-quatre/millièmes (74/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Septante-quatre/cinq cent cinquante-huitièmes (74/558èmes) des parties communes particulières au bloc B.

Le plan numéro trois (3) figure les niveaux des deuxième et troisième étages des appartements dans chacun des blocs A et B, aux étages deux et trois, qui comportent :

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

a) Des parties communes générales aux deux blocs A et B, teintées en rouge, étant : les conduits de ventilation de la chaufferie.

b) Des parties communes particulières au bloc A, teintées de jaune, étant : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, le palier, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation.

c) Des parties communes particulières au bloc B, teintées de jaune, étant : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, le palier, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation.

d) Des parties privatives :

BLOC A :

I. Appartements de gauche aux deuxième et troisième étages, dénommés appartement 2 G A et appartement 3 G A teintés de bleu, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

Hall de jour, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, une chambre avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Cinquante-trois/millièmes (53/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Cinquante-trois/quatre cent quarante-deuxièmes (53/442èmes) des parties communes particulières au bloc A.

II. Appartements de droite aux deuxième et troisième étages, dénommés appartement 2 D A et appartement 3 D A, teintés de vert, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, deux chambres dont une avec terrasse arrière.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- en copropriété et indivision forcée :

1) Soixante-trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Soixante-trois/quatre cent quarante-deuxièmes (63/442èmes) des parties communes particulières au bloc A.

BLOC B :

I. Appartements de gauche aux deuxième et troisième étages, dénommés appartement 2 G B et appartement 3 G B, teintés de bleu, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, deux chambres dont une avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Soixante-trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Soixante-trois/cinq cent cinquante-huitièmes (63/558èmes) des parties communes particulières au bloc B.

II. Appartements de droite aux deuxième et troisième étages, dénommés appartement 2 D B et appartement 3 D B, teintés de vert, comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, deux chambres dont une avec terrasse arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

1) Soixante-trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

2) Soixante-trois/cinq cent cinquante-huitièmes (63/558èmes) des parties communes particulières au bloc B.

La plate-forme, teintée en rouge au susdit plan numéro trois, y figure par erreur. Elle se trouve en réalité entre les niveaux du rez-de-chaussée et du premier étage (voir plan trois bis).

Le plan numéro quatre (4) figure le niveau du quatrième étage du bloc B et toiture-terrasse du bloc A, comportant :

a) Des parties communes générales aux deux blocs A et B, teintées en rouge, étant : la toiture-terrasse du bloc A et les conduits de ventilation de la chaufferie.

b) Des parties communes particulières au bloc A teintées de jaune, étant : l'escalier et sa cage, le local pour la machinerie de l'ascenseur et accessoires, les prises de ventilation, les conduits de ventilation des vide-poubelles, les gaines des conduits des chutes d'eaux pluviales.

c) Des parties communes particulières au bloc B, étant l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa trémie, le palier, les gaines pour l'électricité, le gaz, les vide-poubelles et l'évacuation des eaux usées, les prises de ventilation.

d) Des parties privatives :

BLOC B uniquement :

I. Appartement de gauche, au quatrième étage, dénommé appartement 4 G B teinté de bleu.

II. Appartement de droite, au quatrième étage, dénommé appartement 4 D B, teinté de vert.

Comprenant chacun :

- en propriété privative et exclusive :

Un hall de jour avec vestiaire, un living, une cuisine, un hall de nuit avec placard, un water-closet, une salle de bain avec baignoire, lavabo et bidet, deux chambres dont une avec terrasse arrière.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- en copropriété et indivision forcée :

1) Soixante-trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes générales y compris le terrain, afférentes aux deux blocs A et B.

2) Soixante-trois/cinq cent cinquante-huitièmes (63/558èmes) des parties communes particulières au bloc B.

Le plan numéro cinq (5) figure la toiture-terrasse du bloc B, qui comprend :

a) Des parties communes générales aux deux blocs A et B teintées de rouge, étant la toiture-terrasse du bloc B.

b) Des parties communes particulières au bloc B, teintées de jaune, étant : l'escalier et sa cage, le local pour la machinerie de l'ascenseur et accessoires, les prises de ventilation, les conduits de ventilation du vide-poubelles, les gaines des conduits des chutes d'eaux pluviales.

Le plan numéro six (6) figure l'ensemble de la façade à front de la rue Général Fivé.

Le plan numéro sept (7) figure la façade postérieure.

Le plan numéro huit (8) figure les coupes transversales de l'immeuble suivant les plans A B et C D.

Ce plan fait ressortir que toutes les terrasses arrière aux différents étages tant du bloc A que du bloc B, dépassent la limite séparative de mitoyenneté (ligne L.M au plan du rez-de-chaussée). Elles sont construites en encorbellement au-dessus de la propriété contigüe, appartenant à monsieur et madame Adam-Goovaerts, prénommés.

Il sera traité ci-après des servitudes s'y rapportant.

Le plan numéro neuf (9) figure une coupe longitudinale faite dans trois plans différents, suivant EF - GH et IJ.

Les plans six, sept et neuf ne réclament aucun commentaire.

Ces dix plans prédécrits, revêtus de la mention d'annexe, demeureront annexés au présent acte.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Ces plans pourront subir les modifications prévues au présent acte, celles exigées par les pouvoirs compétents et par les nécessités de l'art de bâtir.

La société « TRACOM » pourra également y apporter les modifications qui à son sens, seraient de nature à améliorer l'usage des parties communes.

Il va de soi que ces modifications ne pourront être de nature à modifier le cube primitif des appartements et autres locaux privatifs qui auraient déjà été acquis par des tiers.

Parmi les modifications qui pourraient être envisagées il y a :

- 1) La réunion de deux appartements se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et par plafond, en établissant la communication entre les deux appartements de niveaux différents par un ou par plusieurs escaliers intérieurs.
- 2) Incorporation à un appartement d'une partie de l'appartement de l'étage inférieur, supérieur ou attenant au même niveau, pour former un autre type d'appartement duplex.
- 3) La modification dans la distribution intérieure des appartements.

Après la réalisation de ces modifications, il est toujours permis d'en revenir à la conception figurée aux plans ci-annexés ou à toute autre, mais il ne pourra jamais y avoir plus de deux appartements par niveau pour chacun des blocs A et B.

En outre, ces modifications devront être effectuées sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et l'exécution de ces travaux devra être effectuée en évitant dans la mesure du possible de troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.

Description des travaux :

La société « TRACOM » a établi :

- 1) Les caractéristiques des matériaux employés pour la construction du gros-œuvre et pour le parachèvement des parties communes.
- 2) La description des matériaux et des fournitures qui seront imposées aux entrepreneurs pour le parachèvement des appartements, magasins, caves, garage et autres locaux.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Ces caractéristiques et description forment l'objet d'un fascicule qui sera remis aux futurs acquéreurs lors de l'acquisition par ceux-ci des locaux privatifs de l'immeuble.

Programme juridique :

La société « TRACOM » confie à des entrepreneurs professionnels les travaux de construction.

Elle aura la qualité de maître de l'ouvrage dans la mesure où il s'agit de la construction des parties communes de l'immeuble, ou des parties privatives non encore vendues à des amateurs d'appartements ou autres locaux.

Les acquéreurs d'appartement et autres locaux concluront donc avec la société « TRACOM » deux conventions distinctes :

1) Un contrat de vente constaté par acte notarié et portant sur les quotes-parts indivises dans le terrain afférentes aux locaux acquis, le cas échéant, la quote-part des acquéreurs dans le coût des parties communes et du gros-œuvre érigés à ce moment et éventuellement le coût des éléments du parachèvement privatif déjà incorporés dans l'immeuble.

Cette vente aura lieu sous les garanties ordinaires de droit, pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques, avec toutes les servitudes actives et passives et tous les droits et les obligations résultant du présent acte de base et sans garantie de la contenance du terrain, toute différence en plus ou en moins, même supérieure à un/vingtième, devant faire profit ou perte pour l'acquéreur.

2) Une convention visant l'exécution des travaux d'achèvement du gros-œuvre et des parties communes et le parachèvement privatif du bien acquis suivant le programme convenu, dans le cadre de la construction générale de l'immeuble et aux conditions fixées dans ladite convention ; les entrepreneurs choisis exécuteront les travaux sous la direction de l'architecte auteur des plans, et sur les instructions données par la société « TRACOM ».

Charges :

Les charges communes à répartir entre les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts possédés par chacun d'eux dans les parties communes sont :

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

1) Les taxes de bâtisse.

2) Les frais de raccordements de l'immeuble aux égouts, eau, gaz, électricité, téléphone.

3) Les frais de placement des divers compteurs généraux et leur raccordement, d'une part aux conduites de l'intérieur, et d'autre part aux installations générales.

Éventuellement, les frais de l'installation d'une cabine destinée à abriter un transformateur du courant électrique et éventuellement le coût du câble reliant cette installation au secteur et les frais de placement.

4) Le coût du chauffage central fonctionnant avant la livraison sera traité comme charge commune et supporté par les copropriétaires à l'exclusion du propriétaire du rez-de-chaussée qui ne possède pas le chauffage.

Ce chauffage a pour but d'assécher convenablement les locaux, de manière à assurer aux occupants une habitation plus rapide et plus hygiénique, et en même temps, de protéger certains éléments de la construction contre l'humidité.

5) L'appareillage électrique, c'est-à-dire les appareils d'éclairage, lampes et accessoires dans les locaux communs.

Division de l'immeuble :

La société « TRACOM » comparante, déclare opérer la division de l'immeuble « **Résidence La Chasse** » en ce qui concerne le bloc A en six appartements, deux magasins et six caves et en ce qui concerne le bloc B, en huit appartements, huit caves et un ensemble de bureaux-locaux, garage et aire de garage, dont les éléments privatifs sont plus amplement décrits ci-dessus.

Par le fait de cette division, œuvre de la volonté de la société « TRACOM », consignée dans le présent acte, il est créé des propriétés privatives ou fonds distinct, qui ont été dénommés appartements, caves, magasins avec locaux de réserve et un ensemble de bureaux-locaux, garage et aire de dépôt et de garage.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

A côté des fonds précités, il est créé des parties communes générales aux deux blocs A et B et particulières à chacun de ces blocs qui sont les accessoires en copropriété et indivision forcée de ces diverses propriétés privatives.

Ces parties communes sont divisées en mille/millièmes pour celles générales afférentes aux deux blocs A et B, en quatre cent quarante-deux/quatre cent quarante-deuxièmes pour celles particulières afférentes au bloc A et cinq cent cinquante-huit/cinq cent cinquante-huitièmes pour celles particulières afférentes au bloc B, et sont attribuées à chacune des propriétés privatives pour une quote-part.

Ces quotes-parts servent de mesure pour la répartition des charges et des dépenses communes générales aux deux blocs et particulières à chacun d'eux et éventuellement pour la répartition des recettes et des avantages communs.

Elles servent aussi en cas de cessation de l'indivision forcée de base de répartition pour les produits de liquidation.

Observation :

L'ensemble du rez-de-chaussée du bloc B et l'aire de garage et de dépôt ne possèdent ni le chauffage ni la distribution d'eau chaude. Les frais s'y rapportant seront en conséquence uniquement supportés par les autres copropriétaires, il en sera de même pour les dépenses relatives à l'ascenseur.

Règlement de copropriété - Règlement d'ordre intérieur :

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un appartement, une cave, un magasin, un garage ou d'autres locaux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et plus spécialement du règlement de copropriété, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent ou qui résultent des décisions régulièrement prises par la suite par les assemblées générales des copropriétaires dont les procès-verbaux sont transcrits dans le registre des procès-verbaux.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Constitution de servitudes :

Et à l'instant est ici intervenu :

Monsieur Alphonse Joseph Adam, négociant, né à Laeken, le vingt-six mars mil neuf cent neuf, époux de madame Maria Louisa Perdaens, demeurant à Etterbeek, 137, rue Général Henry.

Lequel comparant a exposé :

1) Il est propriétaire du bien sis à Etterbeek, cadastré actuellement section B numéro 100/N/3 et partie du numéro 100/O/3 ; ce dernier contigu à la propriété appartenant à la société « TRACOM » et dont il est propriétaire ainsi qu'il est exposé à l'origine de propriété qui précède.

2) Il a pris connaissance de l'acte de base qui précède et déclare parfaitement savoir :

a) Que pour les besoins de la construction de l'aire de dépôt et de garage et notamment pour donner à cette aire toutes les commodités d'accès désirables, l'immeuble à construire par la société « TRACOM » sera érigé sur des piliers (voir plan n°2 bloc B) dont deux seront implantés dans sa propriété.

b) Que les terrasses arrière des appartements du susdit immeuble à construire seront érigées en encorbellement au-dessus de sa propriété (voir plan numéro huit coupe transversale).

c) Qu'il compte acquérir de la société « TRACOM » les locaux et l'aire de garage et de dépôt constituant le rez-de-chaussée du bloc B de l'immeuble à ériger, contigu à sa propriété.

Cet exposé fait, l'intervenant a déclaré :

1) Renoncer purement et simplement et à perpétuité à titre de servitude, tant pour lui que pour ses héritiers et ayants droit au profit de la propriété contigüe, appartenant à la société « TRACOM », pour laquelle accepte son représentant, au droit d'accession sur les portions de terrain nécessaires à l'implantation des deux piliers susdits, et autoriser cette dernière à construire les piliers sur les portions de terrain nécessaire à cet effet.

2) Autoriser la construction des terrasses susdites en surplomb au-dessus de sa propriété et constituer au profit de la propriété voisine une servitude à ce sujet.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

3) Constituer, dès à présent, à perpétuité, et au profit du rez-de-chaussée du susdit bloc B, pour le cas où il n'en serait plus propriétaire, une servitude de passage sur le bien contigu lui appartenant, et donnant accès à la rue Général Henry.

La société « TRACOM » s'oblige pour elle-même et pour ses ayants droit à tous titres, à entretenir les susdits piliers et à réparer tous dommages, même fortuits, que pourraient entraîner pour la propriété de l'intervenant et leurs usagers, la présence desdits piliers et des constructions érigées en surplomb.

Frais de l'acte de base :

Les frais d'établissement du présent acte de base constituent la première charge commune. Ces frais représentant trente-six francs par millième.

L'expédition de l'acte de base dont le coût est compris dans les frais de l'acte, sera remise au syndic de l'immeuble qui la détiendra pour compte des copropriétaires.

Chaque copropriétaire a le droit de demander la délivrance d'une expédition ou d'un extrait de l'acte de base moyennant d'en payer les frais.

Il sera fait des copies du susdit acte de base qui seront fournies au prix coûtant à chaque propriétaire de locaux privatifs de l'immeuble « RESIDENCE LA CHASSE ».

Les frais de l'acte de base et le coût des copies dudit acte seront réclamés à chaque acquéreur de lots privatifs à l'occasion de son acte d'acquisition.

Election de domicile :

Pour l'exécution du présent acte, domicile est élu par la société « TRACOM » et l'intervenant en leur siège et demeure respectifs indiqués ci-dessus.

Certificat d'état-civil :

Le notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance de l'intervenant sur le vu des pièces officielles requises par la loi.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Première annexe :

Plan 1 - Sous-sols :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Deuxième annexe :

Plan 2 - Rez-de-chaussée :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Troisième annexe :

Plan 3 bis - Premier étage :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Quatrième annexe :

Plan 3 - Deuxième et troisième étages :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Le receveur (s) R. Desuter.

Cinquième annexe :

Plan 4 - Quatrième étage :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Sixième annexe :

Plan 5 - Plan sur toiture :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Septième annexe :

Plan 6 - Façade à rue :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Huitième annexe :

Plan 7 - Façade postérieure :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Neuvième annexe :

Plan 8 - Coupes transversales :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvois.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

Dixième annexe :

Plan 9 : Coupe longitudinale :

Enregistré à Etterbeek Actes Civils et Successions, 1er bureau, le trente décembre 1900 soixante-trois, vol. 4, fol. 33, case 6, un rôle, sans renvoi.

Reçu cent francs.

Le receveur (s) R. Desuter.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1 : Définition et portée :

Conformément aux prescrits des articles 3.78 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, par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze ainsi que par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et celle du quatre février deux mil vingt), il est établi, ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété de l'immeuble réglant tout ce qui concerne : 1- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ; 2- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels ou futurs ; elles sont en conséquence immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ce statut sera opposable aux tiers par sa transcription hypothécaire de la situation de l'immeuble.

Article 2 : 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, aux détails de la vie en commun et aux règles de fonctionnement de la copropriété, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Les modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les copropriétaires sortants aux copropriétaires entrants.

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

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3 : Statuts 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, doit faire l'objet d'un acte authentique.

CHAPITRE II : COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE :

Article 4 : Division de l'immeuble :

L'immeuble « **Résidence La Chasse** » comporte des parties privatives dont chacune appartient en propriété privative et exclusive à un copropriétaire de l'immeuble et des parties communes générales et particulières qui appartiennent indivisément en copropriété et indivision forcée à tous les copropriétaires de l'immeuble et à chacun d'eux pour une fraction.

Les propriétés privatives sont dénommées appartements, avec leur cave, magasins et un ensemble de bureaux, locaux, garage et aire de dépôt et de garage.

Article 5 : Répartition des quotes-parts des parties communes :

Les parties communes générales sont divisées en mille/millièmes ; les parties communes particulières au bloc A en quatre cent quarante-deux/quatre cent quarante-deuxièmes et les parties communes particulières au bloc B en cinq cent cinquante-huit/cinq cent cinquante-huitièmes, et sont rattachés aux appartements avec leur cave, magasins et à l'ensemble de bureaux, locaux, garage et aire de dépôt et de garage dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Article 6 : Tableau indiquant les quotes-parts des parties communes générales et particulières :

Tableau indiquant les quotes-parts des parties communes générales et particulières jointes à chacun des éléments privatifs.

<u>Dénomination des locaux</u>	<u>Parties communes</u>	
	<u>Générales sur deux blocs A et B</u>	<u>Particulières à chacun des blocs</u>
<u>BLOC A</u>		
Magasin R.G.A.	53/1.000èmes	53/442èmes
Appartement 1 G.A.	53/1.000èmes	53/442èmes
Appartement 2 G.A.	53/1.000èmes	53/442èmes
Appartement 3 G.A.	53/1.000èmes	53/442èmes
Magasin R.D.A.	41/1.000èmes	41.442èmes
Appartement 1 D.A.	63/1.000èmes	63/442èmes
Appartement 2 D.A.	63/1.000èmes	63/442èmes
Appartement 3 D.A.	63/1.000èmes	63/442èmes
		<u>442/442èmes</u>
<u>BLOC B</u>		
Tous les locaux du rez-de-chaussée	53/1.000èmes	53/558èmes
Appartement 1 G.B.	53/1.000èmes	53/558èmes
Appartement 2 G.B.	63/1.000èmes	63/558èmes
Appartement 3 G.B.	63/1.000èmes	63/558èmes
Appartement 4 G.B.	63/1.000èmes	63/558èmes
Appartement 1 D.B.	74/1.000èmes	74/558èmes
Appartement 2 D.B.	63/1.000èmes	63/558èmes
Appartement 3 D.B.	63/1.000èmes	63/558èmes
Appartement 4 D.B.	63/1.000èmes	63/558èmes
	<u>1.000/1.000èmes</u>	<u>558/558èmes</u>

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations subies par les valeurs respectives des appartements avec leur cave, magasins et ensemble de bureaux, locaux, garage et aire de dépôt et de garage, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation attributive des quotes-parts telle qu'elle est établie à l'acte de base susmentionné, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois :

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au Juge de Paix de rectifier 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 ;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 7 : Réunion et division des parties privatives :

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

Après avoir réuni, agrandi ou diminué deux appartements il est permis de les rediviser ou de les modifier à nouveau suivant le modèle du type normal figurant à l'acte de base ou suivant d'autres dispositions, mais il ne pourra jamais y avoir plus de deux appartements par niveau et par bloc.

Article 8 : Détermination des parties communes :

Les parties communes de l'immeuble - les deux blocs - comportent (la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

-le sol ou terrain, les fondations, l'ossature en béton armé ou acier (poteaux, poutres, hourdis, etc.) ;

-les murs de façade, de refend et de clôtures ;

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

-les éléments extérieurs des façades, revêtements, parements, cordons, seuils, linteaux, couronnement, corniches, etc.).

-les canalisations et conduits de toutes natures : eau froide, eau chaude, gaz, électricité, téléphone, ventilation, égouts et accessoires, chutes eaux usées.

Sont seules exceptées les parties de ces canalisations encastrées ou non, se trouvant à l'intérieur des appartements et garage et servant à leur usage exclusif qui, dans ces conditions, sont privatives ;

-les trottoirs, bordures et conduits de la chaufferie ;

-l'installation et les canalisations du chauffage central et de la distribution d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux privatifs sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modification qu'avec l'assentiment de l'assemblée générale et aux conditions fixées par cette assemblée).

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

Les parties communes particulières au bloc A et au bloc B sont spécifiées en détail dans la « Description des plans ». Chaque ascenseur avec sa trémie, sa machinerie, sa cabine de machinerie et tous ses accessoires, fait partie des communs du bloc qu'il dessert.

Article 9 : Situation juridique des parties communes :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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

Article 10 : Détermination des parties privatives :

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes générales et particulières) et notamment le plancher, le parquet ou autres revêtements sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets et persiennes éventuels, les portes palières et les portes d'entrée des magasins, bureau et garage, les devantures éventuelles de cheminée, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, baignoires, douches, etc.), les vitres des portes et de fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et des locaux privatifs et qui est à leur usage exclusif ; en outre tout ce qui se trouve à son usage (par exemple : conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.).

Article 11 : Destination des lots :

1) Destination des appartements :

Les lots sont destinés à l'habitation résidentielle ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou à l'usage de bureaux et magasins et même exclusivement à l'exercice d'une profession libérale ou à usage de bureaux et magasins.

L'exercice d'une profession libérale ou l'existence de bureaux et magasins dans l'immeuble ne pourra troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale ou l'installation de bureaux et magasins dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, l'assemblée générale, statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés ou à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés selon

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute, fixera par un forfait l'indemnité à payer aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune.

2) Destination du garage et de l'aire de dépôt et de garage :

Les locaux constitutifs de l'ensemble du rez-de-chaussée du bloc B, ainsi qu'ils sont décrits à l'acte de base, sont destinés à l'usage de bureau et à l'entreposage de marchandises. Il pourra en conséquence s'y trouver même dans le garage, toutes marchandises que le propriétaire de ces locaux jugerait utile d'y entreposer et toutes voitures privées, camions de transport, remorques et autres véhicules automobiles ou hippomobiles.

La porte ou volet donnant accès au garage du rez-de-chaussée du bloc B, est la copropriété du propriétaire de l'ensemble du rez-de-chaussée du bloc B, c'est-à-dire que l'entretien de ces porte ou volet lui incombe, la peinture extérieure seule et son entretien (comme pour toutes les menuiseries extérieures) étant à charge de la communauté totale.

3) Caves :

Les caves ne peuvent appartenir qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble, elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartement de l'immeuble.

Il peut être procédé entre copropriétaires à des échanges de caves, mais ces échanges devront être constatés par actes notariés.

Article 12 : Jouissance des parties privatives :

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses lots privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradation et autres accidents et inconvénients, qui en seront la conséquence pour les parties communes et les lots des autres copropriétaires.

Article 13 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modification aux choses communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, dont les honoraires seront à charge des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

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

Article 14 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

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

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

Article 15 : Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble :

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

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

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux, des fenêtres, des garde-corps et ferronneries, des persiennes, des volets et autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 16 : Installations particulières :

Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présentés ou représentés un règlement d'ordre intérieur.

Si cette assemblée décide notamment le placement d'une antenne commune de télévision, le placement de toute autre antenne de télévision sur la toiture de l'immeuble sera interdite.

Le téléphone public peut être installé dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 17 : Association des copropriétaires :

1- Dénomination - Siège :

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LA CHASSE A ETTERBEEK, RUE GENERAL FIVE 15 ET 17** ».

Elle a son siège dans l'immeuble, à 1040 Etterbeek, rue Général Fivé 15 et 17. Elle est titulaire du numéro d'entreprise suivant : 0831.256.940.

2- Personnalité juridique - Composition :

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

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

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

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

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

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

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

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

4- Solidarité divise des copropriétaires :

Sans préjudice de l'article 3.92, § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6 du Code civil, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas.

5- 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.

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

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, 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 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1^{er}, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

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 paragraphe précédent.

CHAPITRE IV : REPARATIONS ET TRAVAUX :

Article 18 : Genre de réparations et travaux :

Les travaux sont répartis en deux catégories :

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

Article 19 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

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

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le « Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments » (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Article 20 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 21 : Absence de décision de l'assemblée générale :

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

Article 22 : Servitudes relatives aux travaux :

Les propriétaires doivent donner accès par leurs lots privatifs pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

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

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local privatif à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic et du concierge, de manière à pouvoir accéder à l'appartement ou au local privatif si la chose est nécessaire.

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

CHAPITRE V : RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES :

Principe :

Conformément à l'article 3.81 du Code civil, les charges communes sont réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité de ces accessoires. Les parties peuvent également combiner à leur gré les critères de valeur et d'utilité.

Article 23 : Contribution et détermination des charges communes :

Chacun des copropriétaires contribue pour sa part dans les parties communes, tant générales que particulières, aux dépenses d'entretien, de réparations et de conservation, aux frais d'administration des choses communes ainsi qu'aux toutes les charges nées des besoins communs, il est fait observer que l'ensemble du rez-de-chaussée du bloc B., ne possédant ni le chauffage ni la distribution d'eau chaude et ne faisant pas usage de l'ascenseur, n'interviendra pas, contrairement à ce qui est dit aux articles 23 et 24, dans les dépenses y relatives qui seront uniquement supportées par les autres copropriétaires.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire des gens d'ouvrage, du syndic ou du secrétaire, les versements légaux à la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance et autres.

Tels sont également les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci et les réparations, les dépenses relatives au chauffage central et au service de l'eau chaude ainsi que la consommation d'eau froide et d'eau chaude de l'immeuble, le tout sous réserve de ce qui est dit ci-dessus pour les dépenses relatives au chauffage, distribution d'eau et ascenseurs en ce qui concerne le propriétaire des locaux du rez-de-chaussée du bloc B qui n'est pas tenu d'y participer.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Article 24 : Régime forfaitaire :

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même aussi en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs.

Article 25 : Chauffage :

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, non compris celles attachées à l'ensemble des locaux du rez-de-chaussée du bloc B, et sera obligatoire pour tous.

Les frais étant répartis entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts possédées par chacun. Quant au mode de répartition du coût du chauffage (au prorata des quotes-parts) il ne pourra être modifié qu'à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, non compris les voix attachées au rez-de-chaussée du bloc B., ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Article 26 : Consommations individuelles :

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

Article 27 : Répartition des charges :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet du présent chapitre ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 28 : Impôts :

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacune des propriétés privées, les impôts seront réputés charges communes.

Article 29 : Responsabilité civile :

La responsabilité du fait de l'immeuble et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété, pour autant bien entendu

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 30 : Augmentation des charges :

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son profit personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

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

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 31 : Gestion des recettes :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article 32 : Cession d'un lot :

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot :

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature du contrat ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe b) du présent article ;

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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

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

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

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

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire :

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe a) du présent article :

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 la 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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que le contrat sous signature privée ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette :

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

En cas de transmission de la propriété d'un lot privatif :

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation ;

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

4° le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et éventuellement future, des personnes concernées et le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

d) Décomptes :

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire sortant.

e) Arriérés de charges :

Lors de la passation d'un acte authentique de cession d'un lot, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1^{er} à 3 du Code civil. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avisera le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

Article 33 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

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

Article 34 : Recouvrement des créances :

Au nom de l'association des copropriétaires, le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale, à défaut de paiement le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale.

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

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux de six pour cent l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est soit aliéné à titre onéreux, soit donné en location, le syndic pourra au nom de l'association des copropriétaires, obtenir du juge l'autorisation de procéder à une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentant dont question à l'article 3.94 du Code civil, afin de toucher directement du tiers acquéreur ou du locataire le prix de

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

l'aliénation ou le montant du loyer, à concurrence des sommes dues à l'association des copropriétaires.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic ; il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Le syndic a également un mandat contractuel et irrévocable pour ouvrir, au nom de l'immeuble « Résidence La Chasse » un compte en banque ou un compte aux chèques postaux, alimenté par les versements provisionnels des copropriétaires et pour faire toutes opérations relatives à ces comptes sur sa seule signature.

Il appartient au conseil de copropriété d'informer la banque ou l'office des chèques postaux de la cessation du mandat du syndic et du nom de son successeur, qui aura à son tour ladite signature.

Article 35 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

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

Le syndic devra les communiquer au moins quinze jours à l'avance aux copropriétaires.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes, désigné par l'assemblée générale, a mandat de vérifier les comptes de l'association des copropriétaires avec les pièces justificatives, il en fera rapport à l'assemblée générale de sa mission, en faisant ses propositions.

Les copropriétaires signaleront avant l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE VI : ASSURANCE - RECONSTRUCTION :

Article 36 : Assurance commune :

L'assurance tant des parties communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions, provoquées par le gaz, les accidents causés par

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers. Elles seront reprises au nom de la copropriété comme il est dit à l'acte de base.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes elles lui seront remboursées par les copropriétaires chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé pour la conclusion de ces assurances et signer les actes nécessaires à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 37 : Exemple :

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

Article 38 : Surprime :

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

Article 39 : Encaissement des indemnités :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 40 : 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 ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

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

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 41 : Assurances complémentaires :

Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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 faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire, à la 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 pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 42 : Assurance contre les accidents :

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires à l'exclusion du propriétaire du rez-de-chaussée du bloc B, dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VII : ACTIONS EN JUSTICE :

Article 43 : Actions en justice :

a) Par l'association des copropriétaires :

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

Nonobstant l'article 3.86, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

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

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

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions octroyées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire :

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

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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

Sauf dans le cas visé au paragraphe 9, alinéa 5 de l'article 3.92 du Code civil, le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, à la charge de l'association des copropriétaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

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

Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

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

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

c) Par un occupant :

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS GENERALES :

Article 44 : Force obligatoire :

Le présent règlement devra être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés qui s'engagent à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération bruxelloise.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

RESIDENCE LA CHASSE

SITUEE A 1040 ETTERBEEK, RUE GENERAL FIVE 15 ET 17

N° d'entreprise : 0831.256.940

CHAPITRE I : OBLIGATIONS LEGALES :

Section I : Généralités :

Article 1 : Portée - Majorité :

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

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 2 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale et du règlement d'ordre intérieur - Information :

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

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale ;

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 4 de l'article 3.93 du Code civil ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

Section II : Organes de l'association des copropriétaires :

D) Assemblée générale des copropriétaires :

Article 3 : Pouvoirs de l'assemblée générale :

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

Article 4 : Constitution de l'assemblée générale :

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

L'assemblée générale oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

Article 5 : Assemblée générale ordinaire - Assemblées générales extraordinaires :

1- Assemblée générale statutaire :

Le syndic tient une assemblée générale chaque année, durant la deuxième quinzaine du mois de novembre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

2- Assemblées générales extraordinaires :

Le syndic peut convoquer une assemblée générale à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

doit être adressée par envoi 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.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins, de nommer un syndic.

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 6 : Convocations aux assemblées :

a) Principe :

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.

b) Délais :

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) Adresse de convocations :

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

son lot.

d) Syndic et syndic provisoire :

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 3.87, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Article 7 : Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans les convocations.

Les points soulevés sous « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour.

À 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 ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 8 : Composition de l'assemblée générale - Procuration :

a- Composition de l'assemblée :

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne, à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

b- Procuration :

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

Est réputée, donc, non écrite toute clause 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.

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 peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

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 contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 9 : Présidence :

L'assemblée désigne pour le temps qu'elle détermine à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus. Le président doit être un copropriétaire.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 3.87 § 10, alinéa 2 du Code civil, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

Article 10 : Liste de présence :

Il est tenu une liste de présence qui doit être signée par les propriétaires qui assistent à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 11 : Majorités :

a) Majorité :

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

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

b) Majorité spéciale - Unanimité :

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des deux tiers des voix :

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 3.85, § 2 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil ;

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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

h) sous réserve de l'article 3.92, § 1^{er}, alinéa 6, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

a) Sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1^{er}, alinéa 2 du Code civil.

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

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.

b. Sur la décision de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1^{er}, 2^o, h), font défaut.

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Article 12 : Vote par écrit :

En conformité à l'article 3.87 § 11 du Code civil, les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 13 : Nombre de voix :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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

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

Article 14 : Quorum de présence :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Cette assemblée délibérera sur les points portés à l'ordre du jour de la première assemblée.

Article 15 : Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire :

Suivant la décision de l'assemblée générale du *, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à l'exception des actes conservatoires et d'administration provisoire, est fixé à **1800 €**.

Article 16 : Procès-verbaux - Consultation :

1- Procès-verbaux :

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

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu dudit article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics.

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

2- Consultation :

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Article 17 : Langues - Traduction :

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ; 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.

II) Syndic :

Article 18 : Désignation du syndic :

1- Nomination :

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.

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désigne en outre la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

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

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

indemnité.

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

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

3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :

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.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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.

4- Responsabilité - Délégation :

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

5- Démission :

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

6- Rémunération :

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale. Le contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 19 : Les attributions du syndic :

1- De la part des statuts :

Le syndic veille au bon entretien de l'immeuble et spécialement au bon entretien des communs, au bon fonctionnement des ascenseurs, du chauffage central, de la distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes ainsi que celles entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui 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 ;

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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 d'ordre intérieur 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 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, 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 visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

III) Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :

Article 20 : Conseil de copropriété :

-Principe :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er de l'article 3.90 du Code civil.

-Nomination - Composition :

1. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes. Néanmoins, il peut assister aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

2. Sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires à prendre à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, le conseil de copropriété se compose du président et de deux assesseurs.

-Missions :

Le conseil a pour compétence de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

-Délibérations :

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage, la voie du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article 21 : Commissaire aux comptes :

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Section I : Entretien :

Article 22 : Travaux d'entretien :

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

frais en résultant constituant une charge commune à répartir par millième entre les copropriétaires.

Quant aux travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Article 23 : Ramonage des cheminées :

Le syndic fera effectuer le ramonage des cheminées, des chaudières de la chaufferie autant de fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par les soins d'un ramoneur juré.

Quant aux conduits des cheminées des living, l'occupant de l'appartement fera ramoner son conduit privatif dans les mêmes conditions, s'il en est fait usage.

Section II : Aspect :

Article 24 : Esthétique :

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre ou poser sur les façades, fenêtres, terrasses et leurs parapets, ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autre objet.

Seuls sont autorisés :

Sur les terrasses arrière, le linge à sécher, ainsi que des objets ménagers et une petite armoire posée contre la cloison séparative à l'emplacement prévu à cet effet et indiqué d'un trait pointillé sur les plans.

Aux vitrines des magasins du bloc A et des locaux du bloc B, une enseigne ou réclame.

Section III : Ordre intérieur :

Article 25 : Bois - Charbon :

Les copropriétaires, les locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Article 26 : Usage des parties communes :

Les parties communes, notamment les halls et porches d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenues libres en tout temps, il ne pourra jamais y être accroché, déposé ou placé quoi que ce soit.

Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble ; les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet.

Les jeux des enfants sont interdits dans les locaux et parties communes énumérés ci-avant.

Article 27 : Travaux de ménage :

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

Article 28 : Tuyaux à gaz :

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

Article 29 : Animaux :

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, chats ou oiseaux.

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

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Section IV : Moralité - Tranquillité :

Article 30 : Occupation en général :

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal. L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick-up, postes de télévision est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les 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.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements et locaux privés à l'exception de petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article 31 : Baux :

Les baux contiendront l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble, de manière prudente et raisonnable et de se conformer aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

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

Article 32 : Charges de ville :

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Section V : Chauffage central et service de distribution d'eau chaude :

Article 33 : Chauffage central et service de distribution d'eau chaude :

Le chauffage central et le service de l'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble.

Les frais du chauffage central et ceux du service de l'eau chaude sont répartis vingt-cinq pour cent comme charges communes au prorata du nombre de millièmes possédés par chaque propriétaire, le surplus sera réparti au prorata des compteurs individuels.

Observations : L'ensemble des locaux du rez-de-chaussée du bloc B ne possédant ni le chauffage ni l'eau chaude, ne participera pas au paiement de ces frais et service.

Section VI : Ascenseur :

Article 34 : Usage de l'ascenseur :

L'usage des ascenseurs est réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Section VII : Dépôts de matières dangereuses - Publicité :

Article 35 : Dépôt de matières dangereuses :

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est admis dans l'immeuble sans une autorisation expresse de l'assemblée générale.

Ceux qui seraient autorisés à avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation des risques.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Les automobiles ne pourront contenir que le combustible du réservoir normal prévu par leur constructeur ; un bidon de dix litres d'essence sera toléré par garage.

Les conducteurs d'automobiles ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble ni faire tourner leur moteur sous prétexte de mise au point ou autres.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre, de répandre de l'huile sur le sol, ou de produire de la fumée.

La rentrée des autos pendant la nuit doit se faire avec le souci d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

La destination du garage et de l'aire de dépôt et de garage est fixée à l'article 11 point 2 du règlement de copropriété.

Dans l'état actuel de la technique et des impératifs des règlements communaux en matière d'hygiène, il n'existe aucun moyen pratique ou réglementaire d'éviter les rejets de mousse de détergents aux bas des décharges et des divers embranchements.

Pour éviter ces inconvénients, les ennuis qui en résultent, et le colmatage des tuyauteries, il est interdit d'utiliser des produits détersifs (poudres ou liquides) dans les eaux de lessive, entretien corporel, vaisselles et nettoyages en général.

Cette disposition ne pourra être abrogée qu'avec une décision prise par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et lorsque les fabricants de ces produits auront mis au point des poudres ou liquides à « mousse contrôlée ».

Article 36 : Publicité :

Il est interdit, sauf une autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall d'entrée et passage, à l'exception de celles mentionnées à l'article 24 ci-avant.

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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

Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres sur cette boîte peuvent être inscrits les nom et profession du titulaire mais ces inscriptions seront du modèle admis par l'assemblée générale.

Section VIII : Gens d'ouvrage :

Article 37 : Gens d'ouvrage :

Le nettoyage des parties communes sera effectué par des gens d'ouvrage qui seront engagés par le syndic et congédiés par lui après en avoir référé au conseil de copropriété.

Le service de ces gens d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière.

Ils devront, en général, faire tout ce que le syndic leur commandera pour l'accomplissement de leur service.

Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Les gens d'ouvrage n'ont d'ordres à recevoir que du syndic.

Le syndic sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction, si le conseil de copropriété ou l'assemblée générale le décide.

A défaut du syndic, le congé sera signifié par un délégué des copropriétaires.

Section IX : Dispositions générales :

Article 38 : Règlement des différends :

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

LES STATUTS DE L'ACP LA CHASSE

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

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

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

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

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

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

Article 39 : Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.