

ANDRÉ PHILIPS, Notaire
Société civile à forme de s.p.r.l. - R.S.C. Bruxelles n° 3822
Avenue de Jette, 45 - 1081 Bruxelles

MCVW

Acte n°

**STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ
de la Résidence " PAUL HYMANS "
à Woluwé-Saint-Lambert,
Avenue Paul Hymans, 52-54-56.**

L'AN DEUX MIL QUATRE.

Le

A Koekelberg (1081 Bruxelles), en l'Etude.

Devant Nous, Maître André **PHILIPS**, Notaire résidant à
Koekelberg (1081 Bruxelles).

A COMPARU :

La Société Anonyme "**CHARLEMAGNE VASTGOED**", ayant son
siège social à Anvers, Lange Lozanastraat, 270, inscrite au registre de
commerce d'Anvers sous le numéro 345.860 et immatriculée à la taxe sur
la valeur ajoutée sous le numéro BE 475.181.818.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Frank Liesse, à
Anvers, le vingt-neuf juin deux mil un, publié à l'annexe au
Moniteur Belge du quatorze juillet suivant, sous le numéro
20010714-778.

Ici représentée par :

Monsieur Michel **MUTSAARS**, administrateur de société,
demeurant à Céroux-Mousty, Rue du Moriansart, 8.

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés suivant acte de
procuration reçu par le Notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, ayant
substitué le Notaire André Philips, soussigné, le sept août deux mil trois,
dont une expédition demeurera ci-annexée.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, préalablement
au statut de la copropriété, objet des présentes, nous a exposé ce qui
suit:

EXPOSE.

La comparante est propriétaire du bien ci-après décrit :

COMMUNE DE JETTE.

Un immeuble à appartements multiples dénommé "Résidence
Paul Hymans", érigé sur une parcelle de terrain sise Avenue Paul
Hymans, 52-54-56, cadastré antérieurement section C numéros 43/G/2,
42/A/3 et 42/Z/2 et actuellement, suivant extrait de la matrice cadastrale
récent section C numéro 42/D/5 pour une superficie de six ares
cinquante-trois centiares.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

La Société Anonyme « CHARLEMAGNE VASTGOED » comparante, est propriétaire du bien prédécrit, pour l'avoir acquis de la Société Anonyme « IMVEBUILD », à Meise, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire André Philips, soussigné, le sept août deux mil trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre septembre suivant, sous la référence 10.100.

La Société Anonyme « IMVEBUILD », préqualifiée, en était propriétaire, savoir :

a/ partie, cadastrée anciennement section C numéro 43/G/2, pour l'avoir acquise de Monsieur Roland Yvon Firmin DE WULF, à Overijse, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gaston Borremans, ayant résidé à Schaerbeek et le Notaire Didier Gyselinck, à Bruxelles, le vingt septembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept octobre suivant, volume 7436 numéro 10.

Monsieur Roland DE WULF, prénommé, en était propriétaire, pour l'avoir reçu de ses parents, Monsieur Robert Henri DE WULF, et son épouse, Madame Maria Magdalena Bertha VAN DAELE, à Overijse, aux termes d'un acte de donation reçu par le Notaire Didier Gyselinck, prénommé, le seize janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le cinq mars suivant, volume 6659 numéro 9.

Monsieur et Madame DE WULF-VAN DAELE, prénommés, en étaient propriétaires, pour l'avoir acquis de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée « IMMOBILIERE CARAVELLE », à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Fernand Jacquet, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-trois juin mil neuf cent septante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le six août suivant, volume 4183 numéro 23.

b/ partie, cadastrée anciennement section C numéro 42/A/3, pour l'avoir acquise de Monsieur Henricus Josephus Leonardus MERCELIS, et son épouse, Madame Joanna Maria SMETS, à Anvers, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gaston Borremans, prénommé et le Notaire Paul Grootjans, à Grimbergen, le douze juin mil neuf cent quatre-vingt-six, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-quatre juin suivant, volume 6915 numéro 1.

Monsieur et Madame MERCELIS-SMETS, prénommés, en étaient propriétaires, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte d'échange intervenu entre eux et Madame Germaine Madeleine Wullaert, à Bruxelles, reçu par le Notaire Hubert Van de Perre, ayant résidé à Keerbergen, le vingt-quatre décembre mil neuf cent septante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois février suivant, volume 4273 numéro 7.

c/ partie, cadastrée anciennement section C numéro 42/Z/2, pour l'avoir acquise de Monsieur Edmond André Charles François Marie RODTS, à Wezembeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Gaston Borremans, prénommé et le Notaire Claude Mondelaers, ayant résidé à Anderlecht, le premier février mil neuf cent quatre-vingt-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize février suivant, volume 7207 numéro 6.

Monsieur Edmond RODTS, prénommé, en était propriétaire, pour

l'avoir acquis de Monsieur Henri Célestin GAIA, et son épouse, Madame Marcelle Jeanne Ghislaine HUYGENS, à Antibes (France), aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Paul Monsieur, ayant résidé à Lot et le Notaire Jean-Marie Vanneste, ayant résidé à Ixelles, le vingt-sept juin mil neuf cent septante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix juillet suivant, volume 4866 numéro 14.

CONDITIONS SPÉCIALES FIGURANT DANS LE TITRE DE PROPRIÉTÉ.

Le titre de propriété de l'immeuble prédécrit, à savoir l'acte de vente reçu par le Notaire Stephan Borremans, à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire André Philips, soussigné, le sept août deux mil trois, contient les conditions spéciales ci-après littéralement reproduites :

« 2. *In de akte verleden voor Notarissen Gaston Borremans, te Schaarbeek, en Didier Gyselinck, te Brussel, op twintig september negentienhonderd achtentachtig en waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, staat letterlijk te lezen hetgeen volgt :*

"" Bijzondere voorwaarden

"" De akte van aankoop in hoofde van de echtgenoten De Wulf-Van Daele voornoemd, verleden voor Notaris Fernand Jacquet, te Brussel, de dato drieëntwintig juni negentienhonderd zeventig, bedingt letterlijk hetgeen volgt :

"" Mitoyennetés – Etablissements faits par des tiers.

 « « *L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur quant au règlement vers les propriétés voisines et relativement aux installations qui auraient pu être faites par des tiers sans que le vendeur puisse jamais être inquiété ni recherché de ce chef pour quelque motif que ce soit.*

 « « *Conditions spéciales.*

 « « *Le vendeur se dégage de toutes garanties au sujet de la nature du sol et particulièrement de celles découlant des articles 1641 et 1643 du Code Civil. L'acte précité du ministère du Notaire Nelson, prénommé, du vingt-sept octobre mil neuf cent quarante-neuf, contient notamment ce qui suit :*

 « « *Les acquéreurs seront tenus d'observer une zone de recul de sept mètres à front de l'avenue Paul Hymans, réservée à des jardinets. » ».*

« 3. *In de akte verleden voor Notarissen Gaston Borremans, te Schaarbeek, en Paul Grootjans, te Grimbergen, op twaalf juni negentienhonderd zesentachtig en waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, staat letterlijk te lezen hetgeen volgt :*

"" Voormelde akte verleden voor notaris Hubert Van de Perre, te Keerbeergen, op vierentwintig december negentienhonderd zeventig bedingt letterlijk hetgeen volgt :

""b) dat betreffende het goed afgestaan door Mevrouw Vankerckhoven-Wullaert, haar hogermelde eigendomstitel de volgende bepalingen voorkomen :

"" Les acquéreurs devront se conformer aux prescriptions, clauses et conditions contenues dans un cahier des charges prévu pour la vente des terrains communaux de la commune de Woluwé-Saint-Lambert, et notamment en ce qui concerne les égouts, trottoirs, bordures, clôtures et mitoyennetés. En cas de construction, ils devront se conformer en tous points aux prescriptions des autorités compétentes, y compris l'administration communale et le service de l'urbanisme pour tout ce qui

concerne l'alignement, le niveau à suivre, les zones de recul éventuelles, le genre de construction à ériger et tous autres points de leur compétence, le tout sans l'intervention du vendeur, ni recours contre lui. Ils auront à régler à qui de droit, toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

« « « Le vendeur signale en outre, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'obligation de bâtir concernant le bien présentement vendu. » » »

« 4. In de akte verleden voor Notarissen Gaston Borremans, te Schaarbeek en Claude Mondelaers, te Anderlecht, op één februari negentienhonderd achtentachtig en waarvan sprake in de oorsprong van eigendom, staat letterlijk te lezen hetgeen volgt :

“Bijzondere voorwaarden

“Voormelde akte verleden voor Notarissen Paul Monsieur te Lot, en Jean-Marie Vanneste, te Elsene, op zeventwintig juni negentienhonderd vierenzeventig, bedingt letterlijk hetgeen volgt :

“En cas de construction, l'acquéreur devra se conformer aux prescriptions des administrations compétentes.

« « Les vendeurs font remarquer qu'ils ne peuvent donner aucune garantie quant aux possibilités de construire des constructions inamovible ou movable, de quelque nature que ce soit, pouvant servir d'habitation, objet des présentes, aussi longtemps que le permis de bâtir n'aura pas été accordé.

« « L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions, clauses et conditions contenues dans un cahier des charges prévu pour la vente des terrains communaux de la commune de Woluwé-Saint-Lambert, et notamment en ce qui concerne les égouts, bordures, clôtures, trottoirs et mitoyennetés.

« « En cas de construction, il devra se conformer en tous points aux prescriptions des autorités compétentes, y compris l'administration communale et le service de l'urbanisme pour tout ce qui concerne l'alignement, le niveau à suivre, les zones de recul éventuelles, le genre de constructions à ériger et tous autres points de leur compétence. Il aura à régler à qui de droit, toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

« « L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations des vendeurs. » »

Les futurs acquéreurs des parties privatives dans l'immeuble seront subrogés dans tous les droits et obligations résultant ou pouvant résulter des clauses et conditions spéciales ci-avant, cette subrogation ayant lieu seulement pour autant que ces conditions soient encore d'application et sans que la présente énonciation puisse donner plus de droits qu'il n'en résulte de titres réguliers et non prescrits.

CET EXPOSE FAIT, la comparante nous a requis d'acter en la forme authentique, l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

| |
|---|
| <p>STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE</p> |
|---|

Conformément à l'article 577-3 deuxième alinéa de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts

de la copropriété de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces statuts comportent trois parties :

| | | |
|------------------|----------|------------------------------------|
| TITRE I | : | ACTE DE BASE |
| TITRE II | : | RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ |
| TITRE III | : | RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR |

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires de droits réels actuels ou futurs et seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que de toutes les décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'elles concernent les première et deuxième parties des statuts "acte de base" et "règlement de copropriété".

Le règlement d'ordre intérieur, objet de la troisième partie des présents statuts de la copropriété, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires. Elles résultent des délibérations régulières des assemblées générales, et elles sont consignées dans les registres reprenant le procès-verbal de ces assemblées générales.

TITRE I : ACTE DE BASE

Généralités.

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble sans distinction, statuant à l'unanimité des dix mille voix attachées à l'ensemble des propriétés privatives constituant l'immeuble.

CHAPITRE UN.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

Le bureau des géomètres-experts immobiliers « Bureau Wolf et associés », a établi les plans de l'immeuble dénommé "RÉSIDENCE PAUL HYMANS".

Cet exposé fait, la comparante représentée comme dit est, déclare vouloir placer l'immeuble ainsi que le terrain, sous le régime de la

copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et ainsi le diviser en lots privatifs, constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers lots privatifs.

La répartition des quotités dans les parties communes de l'immeuble entre les diverses entités privatives composant l'immeuble a été établie en tenant compte des valeurs intrinsèques respectives de ces entités privatives.

La division de l'immeuble se fait sur base des plans ci-avant mentionnés, signés " ne varietur " par le représentant de la comparante et le Notaire soussigné, lesquels plans resteront ci-annexés.

Cette division se présente comme suit :

DESCRIPTION DES PLANS.

Plan du sous-sol.

Sur ce plan, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.
- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.
- Les dégagements formant couloir desservant les caves dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.
- Deux locaux compteurs électriques.
- Le local compteurs gaz.
- Le local compteurs eau.
- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.
- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.
- La rampe d'accès vers les emplacements de parking venant du rez-de-chaussée de l'immeuble 54, Avenue Paul Hymans.
- Les aires de circulation et de manœuvres pour accéder aux emplacements de parking.
- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

- Cinq **caves** numérotées **0/56, 1/56, 2/56, 3/56 et 4/56** sans millièmes indivis dans les parties communes distinctes de ceux rattachés aux appartements dont elles dépendent.
- Quatre **caves** numérotées **1/54, 2/54, 3/54 et 4/54** sans millièmes indivis dans les parties communes distinctes de ceux rattachés aux appartements dont elles dépendent.
- Cinq **caves** numérotées **0/52, 1/52, 2/52, 3/52 et 4/52** sans millièmes indivis dans les parties communes distinctes de ceux rattachées aux appartements dont elles dépendent.
- Trois **emplacements de parking** numérotés **1/56, 2/56 et 3/56**, comprenant chacun :
 - a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il est délimité au

sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

sept/millièmes (7/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- Quatre **emplacements de parking** numérotés **1/52, 2/52, 3/52 et 4/52**, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

L'emplacement de parking proprement dit tel qu'il est délimité au sol par des lignes de peinture ou autres moyens de marquage.

b) en copropriété et indivision forcée :

sept/millièmes (7/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan du rez-de-chaussée.

Sur ce plan, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- L'entrée de l'immeuble desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- L'entrée de l'immeuble desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- L'entrée dans l'immeuble 54, Avenue Paul Hymans, vers les emplacements de parking.

- les zones de jardin dénommées " Jardin 52/0 ", « Jardin 54/0 » et " Jardin 56/0 " dont la jouissance privative et exclusive sera réservée aux occupants des appartements " 52/0 ", « 54/0 » et " 56/0 " et ce, aux conditions qui seront définies ci-après.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

- L'**appartement** dénommé "**appartement 56/0**", étant l'appartement à gauche de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living donnant sur terrasse, cuisine, réserve, water-closet, chambre 1, chambre 2, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-neuf/millièmes (69/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive du jardin " 56/0 " situé dans le prolongement de l'appartement, aux conditions précisées ci-après.

- L'**appartement** dénommé " **appartement 54/0** " étant l'appartement au centre de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, living donnant sur terrasse, cuisine, water-closet, deux placards, une chambre, salle de bains.
- b) en copropriété et indivision forcée :
cinquante-huit/millièmes (58/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.
- c) la jouissance privative et exclusive du jardin " 54/0 " situé dans le prolongement de l'appartement, aux conditions précisées ci-après.
- L'**appartement** dénommé "**appartement 52/0**", étant l'appartement à droite de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :
- a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, living donnant sur terrasse, cuisine, réserve, water-closet, chambre 1, chambre 2, salle de douche, salle de bains.
- b) en copropriété et indivision forcée :
septante-huit/millièmes (78/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.
- c) la jouissance privative et exclusive du jardin " 52/0 " situé dans le prolongement de l'appartement, aux conditions précisées ci-après.

Plan du premier étage.

Sur ce plan, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.
- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.
- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.
- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.
- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.
- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.
- Les gaines, canalisations et aérés.

B. Les parties privatives ci-après :

- L'**appartement** dénommé "**appartement 56/1** ", étant l'appartement à gauche de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, living, cuisine, réserve, placard, water-closet, chambre 1 et chambre 2 donnant toutes deux sur terrasse, salle de bains.
 - b) en copropriété et indivision forcée :
soixante-huit/millièmes (68/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.
- L'**appartement** dénommé "**appartement 54/1**", étant l'appartement au centre de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :
 - a) en propriété privative et exclusive :
Hall d'entrée, living, cuisine, réserve, water-closet, deux chambres donnant toutes deux sur terrasse, salle de bains.
 - b) en copropriété et indivision forcée :
soixante-neuf/millièmes (69/1.000) indivis dans les parties

communes dont le terrain.

- L'**appartement** dénommé "**appartement 52/1**", étant l'appartement à droite de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living, cuisine, réserve, placard, water-closet, deux chambres donnant toutes deux sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-trois/millièmes (73/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plans des deuxième et troisième étages.

Sur le plan des deuxième et troisième étages, on remarque le dessin de l'étage-type, lequel se reproduit aux deuxième et troisième étages.

A chacun de ces étages, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- L'ascenseur avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

- L'**appartement** dénommé "**appartement 56/2**" au deuxième étage et "**appartement 56/3**" au troisième étage, étant l'appartement à gauche de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living, cuisine, réserve, placard, water-closet, deux chambres donnant toutes deux sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-huit/millièmes (68/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- L'**appartement** dénommé "**appartement 54/2**" au deuxième étage et "**appartement 54/3**" au troisième étage, étant l'appartement au centre de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, séjour, cuisine, réserve, water-closet, deux chambres donnant toutes deux sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-neuf/millièmes (69/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- L'**appartement** dénommé "**appartement 52/2**" au deuxième étage et "**appartement 52/3**" au troisième étage, étant l'appartement à droite de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant

chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, séjour, cuisine, réserve, placard, water-closet, deux chambres donnant toutes deux sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-trois/millièmes (73/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

Plan du quatrième étage.

Sur ce plan, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- La machinerie de l'ascenseur desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- Le hall commun desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- La machinerie de l'ascenseur desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- L'escalier avec sa cage desservant les entités privatives situées dans l'immeuble 52-54, Avenue Paul Hymans.

- Le toit plat de l'immeuble 56, Avenue Paul Hymans.

- Les gaines, canalisations et aéras.

B. Les parties privatives ci-après :

- L'appartement dénommé "appartement 56-54/4" étant l'appartement au centre de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Living donnant sur terrasse, cuisine, water-closet, salle de douche, chambre 1, chambre 2 donnant sur terrasse, salle de bains.

b) en copropriété et indivision forcée :

soixante-quatre/millièmes (64/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

- L'appartement dénommé "appartement 52/4 " étant l'appartement à droite de l'immeuble lorsqu'on le regarde face à l'entrée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Hall d'entrée, living et coin cuisine donnant sur terrasse, water-closet, salle de bains, chambre donnant sur terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

cinquante-deux/millièmes (52/1.000) indivis dans les parties communes dont le terrain.

TABLEAU INDIQUANT LES DÉNOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

| | RÉFÉRENC | DIXMILLIÈME |
|----------|----------|-------------|
| Sous-sol | P1/56 | 7 |
| | P2/56 | 7 |
| | P3/56 | 7 |
| | P1/52 | 7 |

| | | |
|------------------------|---------|--------|
| | P2/52 | 7 |
| | P3/52 | 7 |
| | P4/52 | 7 |
| Rez-de-chaussée | 56/0 | 69 |
| | 54/0 | 58 |
| | 52/0 | 78 |
| Premier étage | 56/1 | 68 |
| | 54/1 | 69 |
| | 52/1 | 73 |
| Deuxième étage | 56/2 | 68 |
| | 54/2 | 69 |
| | 52/2 | 73 |
| Troisième étage | 56/3 | 68 |
| | 54/3 | 69 |
| | 52/3 | 73 |
| Quatrième étage | 56-54/4 | 64 |
| | 52/4 | 52 |
| TOTAL | | 10.000 |

CHAPITRE DEUX. **STIPULATIONS PARTICULIÈRES.**

DIVISION - RÉSERVE MODIFICATIONS - PLANS.

Il résulte de ce qui précède que le bâtiment est composé de parties privatives, qui sont la propriété privée et exclusive de leur propriétaire et de parties communes en ce compris le terrain, accessoires de toutes les parties privatives constituant le susdit immeuble dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires de parties privatives, chacun pour les fractions attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-avant.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné, en millièmes pour former un total de mille/millièmes pour l'ensemble de l'immeuble.

Le nombre de millièmes dans les parties communes ainsi possédé par chacun des copropriétaires de locaux privatifs fixe sa contribution dans les charges communes générales à l'ensemble de l'immeuble, sauf stipulation particulière.

La société comparante se réserve expressément le droit, sans l'intervention ni l'autorisation des copropriétaires :

a/ pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties privatives et/ou communes, créer éventuellement à partir des parties communes non utilisées, des locaux privatifs auxquels il ne sera pas attribué de quotités des parties communes dans le complexe, locaux qui sont la propriété de la société comparante et qu'elle pourra vendre à son profit comme accessoires d'une partie privative du complexe, sans laquelle ils ne pourront être aliénés, donnés en location ou faire l'objet d'une concession d'un droit de jouissance quelconque.

b/ de destiner moyennant autorisation préalable, certains niveaux et/ou appartements en tout ou en partie à l'établissement de bureaux administratifs d'affaires.

c/ de prendre toutes premières mesures voulues pour la mise en marche et le bon fonctionnement des services communs.

d/ de modifier l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur, pour les mettre en concordance avec les aménagements du complexe, exécutés en conformité avec les dispositions qui précèdent et les autres stipulations du présent acte.

Le tout dans le strict respect de toutes les législations, réglementations et autres dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement l'Ordonnance Bruxelloise de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, les éventuels plans de secteur, plans particuliers d'aménagement, règlements communaux, et caetera.

Les plans modificatifs nécessaires seront, s'il y a lieu, déposés au rang des minutes du Notaire André Philips, soussigné, et l'acte de base complémentaire décrivant les susdits plans et modifiant, s'il y a lieu, la répartition des parties communes affectées aux locaux privatifs modifiés, sera dressé par le Notaire André Philips, à la requête de la société comparante.

En outre, et pour autant que de besoin, tous les futurs copropriétaires du complexe, par le seul fait de leur acquisition, donnent mandat à la société comparante, agissant seule avec pouvoir de substitution, de les représenter à tous actes modificatifs du présent acte de base, promettant ratification au besoin dans les limites strictes de ce qui est défini ci-avant.

CAVES.

Les caves ne peuvent être vendues qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble.

EMPLACEMENTS DE PARKING.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des chemins d'accès, porte et rampe d'accès ainsi que des aires de manœuvres et de circulation des emplacements de parking, seront répartis entre les emplacements de parking qu'ils desservent, proportionnellement aux quotités indivises dans les parties communes rattachées aux dits emplacements de parking.

TELEDISTRIBUTION - ANTENNES PARABOLIQUES.

L'immeuble est raccordé au réseau de télédistribution.

Le placement ultérieur d'une ou de plusieurs antennes paraboliques pourra être décidé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, délibérant à la simple majorité des voix.

TERRASSES.

Les terrasses incluses dans la description des parties privatives composant l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, constituent des parties communes de l'immeuble, dont la jouissance exclusive est réservée aux propriétaires ou occupants des appartements auxquels elles sont rattachées.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses et de leurs balustrades sont à charge de l'association des copropriétaires, à l'exception du revêtement pour lequel l'entretien, la réparation et le renouvellement sont à charge des propriétaires des appartements ou autres entités privatives qu'elles desservent.

Les propriétaires desdits appartements supporteront toutefois personnellement, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement qui seraient causés par leur faute ou la faute de l'occupant de leur appartement.

Quinze jours après une mise en demeure par lettre recommandée, restée sans suite, le syndic aura le droit de faire exécuter d'office, aux frais du propriétaire défaillant, les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement lui incombant en vertu de ce qui précède.

Les occupants des appartements dont il s'agit devront donner accès aux dites terrasses pour permettre d'y effectuer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

JARDINS.

Comme indiqué ci-avant, les jardins respectivement dénommés "Jardin 56/0", « Jardin 54/0 » et "Jardin 52/0", constituent une partie commune de l'immeuble dont la **jouissance privative et exclusive** est réservée à titre de servitude gratuite aux occupants de la partie privative du bâtiment auquel ces jardins sont rattachés.

Les jardins dont il s'agit devront conserver leur destination de jardin d'agrément et il ne pourra y être érigé aucune construction, même en matériaux légers. Le frais d'entretien des dits jardins qui devront conserver un caractère décoratif en rapport avec le standing de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, seront à charge des propriétaires de l'appartement auquel la jouissance privative et exclusive est rattachée.

En cas de défaillance du propriétaire de ladite partie privative, le syndic de l'immeuble aura, huit jours après mise en demeure par lettre recommandée restée sans suite, le droit de faire effectuer d'office et aux frais du défaillant, les travaux d'aménagement ou d'entretien qui lui incombent en vertu de ce qui précède et qui n'auraient pas été effectués.

Il est expressément précisé que l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires.

SERVITUDES CONVENTIONNELLES ET PAR DESTINATION DE PÈRE DE FAMILLE.

L'immeuble, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ou communs qui composent l'immeuble, qui eussent constitué des servitudes, si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrées par les articles

692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et caetera..;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, énergie, communications, et caetera...);
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

MANDAT.

La Société Anonyme « CHARLEMAGNE VASTGOED », représentée comme dit est, déclare constituer pour mandataires, avec pouvoir d'agir ensemble ou séparément :

1/ Monsieur Michel MUTSAARS, expert courtier en immobilier, demeurant à Céroux-Mousty, Rue de Moriansart, 8.

2/ Monsieur Patrick WELLNER, courtier en immobilier, demeurant à Uccle, Groselenberg, 204.

3/ Madame Marie-Claude PHILIPPEKIN, premier clerc, demeurant à Auderghem, Boulevard des Invalides, 91-93, épouse de Monsieur Jean-Luc VAN WAES.

A qui elle donne pouvoir de pour elle et en son nom, vendre tout ou partie de l'immeuble ci-avant décrit, moyennant les prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci.

Accepter des acquéreurs toutes garanties, tant mobilières qu'immobilières.

Dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement.

Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

Faire dresser tous actes de base complémentaire ou rectificatifs, conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

Au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

TITRE II. - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I : EXPOSE GÉNÉRAL.

Article 1 - Définition et portée.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code Civil,

sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues aux présents statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code Civil.

Toute modification à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur.

Il est, en outre, arrêté, pour valoir entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou occupants, sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.

Article 3 - Statuts de l'immeuble.

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété ainsi que leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code Civil.

CHAPITRE II : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives.

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote-part, et d'autre part, des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées "appartement", "cave", « emplacement de parking » ou de manière générale "lot privatif".

Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété.

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif ont été fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes, réparties

entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des quotes-parts indivises reprises ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prises à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des quotes-parts entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte à choisir à la majorité absolue.

Chaque 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;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 6 - Définition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotes-parts attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant à l'article 5.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soit les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autre, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation, sauf toutefois le cas de sinistre total, ainsi qu'il est expliqué au chapitre "Assurances".

Les parties communes sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Le terrain :

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

2. Jardinets :

Les jardinets se trouvant devant l'immeuble sont à usage commun.

3. Fondations et murs porteurs.

On appelle " fondation " ou " mur porteur " tout élément qui participe à la stabilité de l'immeuble. Les murs mitoyens, notamment vers les propriétés voisines de l'immeuble sont également communs.

4. Les murs de pignon et de refend, dalles et poutres, plafonds

Sont communs les murs de pignon et de refend, les dalles, poutres et solives qui soutiennent le revêtement ou qui portent le revêtement de plafond, et les hourdis. Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

5. Murs intérieurs séparant des lots privatifs.

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un mur porteur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

6. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

7. Murs intérieurs d'un lot privatif.

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

8. Murs de clôture.

Les murs entourant les jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si les jardins sont privatifs, les clôtures n'en sont pas moins en copropriété lorsqu'elles sont destinées à délimiter l'ensemble de l'immeuble. Elles sont mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

9. Murs (revêtements et enduits).

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privatifs, sont privatifs; à l'extérieur ils sont communs.

10. Plafonds et planchers - Gros-oeuvre.

Le gros-oeuvre des sols et plafonds est un élément commun.

11. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privatif.

12. Cheminées.

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

Le caractère de propriété privatif est donné aux coffres et aux sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif qu'ils desservent exclusivement.

13. Toit.

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation.

14. Façades.

La façade est un élément commun. A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de porte-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs

accessoires.

15. Fenêtres.

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs.

Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble:

- le style des fenêtres, porte-fenêtres, châssis, volets et persiennes ainsi que la teinte ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

- les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, les portes, les volets, les corniches et les garde-corps devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic (ou d'un conseiller technique).

Ils seront confiés à un entrepreneur unique désigné par l'assemblée générale ou par le syndic s'il en a reçu mandat de ladite assemblée.

Pour une question de facilité et afin d'éviter toute contestation quant à la répartition de ces travaux, ils seront considérés comme une charge commune s'ils intéressent l'ensemble de l'immeuble ou comme une charge commune particulière aux copropriétaires concernés si ces travaux intéressent un ou plusieurs lots privatifs.

- le cas échéant, suivant nécessité, des travaux d'entretien intermédiaire pourront être effectués aux façades les plus exposées.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire en temps utile, de telle manière que la résidence conserve son aspect de soin et d bon entretien.

Les dégradations dues à un défaut d'entretien régulier seront mis à charge du copropriétaire défaillant, le défaut d'entretien étant d'ailleurs présumé.

16. Escaliers.

Il faut entendre par ce mot non seulement les marches en béton et leur revêtement, mais tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier.

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun. Il l'est dans toutes ses sections et les propriétaires du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour prétendre qu'ils ne sont pas copropriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

17. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers lots privatifs, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété. Toutefois, les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant seront à sa charge.

18. Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts

avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz, et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

19. Electricité.

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, les aires de manoeuvre des emplacements de parkings, les locaux destinés aux compteurs, et en général, est déclaré partie commune.

20. Locaux à usage commun.

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution.

En sous-sols, la rampe d'accès aux parkings, les aires de manoeuvre devant les emplacements de parking, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution, les aeras.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées.

21. Balcons et terrasses.

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, balustrades, revêtement, et caetera...) sans distinction aucune, étant des éléments de la façade, participent au caractère commun de l'édifice.

En ce qui concerne les terrasses à usage privatif, les garde-corps, les balustrades, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège sont parties communes ainsi que tous les éléments qui ont trait à l'ornement extérieur des façades, même s'ils dépendent des parties privatives par exemple les ciels de terrasses.

L'entretien, la réparation et le renouvellement éventuel de ces terrasses, sont à charge de la copropriété, à l'exception du revêtement supérieur et des balustrades dont l'entretien, les réparations et le renouvellement éventuel sont à charge du propriétaire des appartements auxquels elles sont rattachées.

Les propriétaires desdits appartements supporteront également, chacun en ce qui le concerne, tous les frais de réparation et de renouvellement des dites terrasses qui seraient causés par le fait ou le fait de l'occupant de leur appartement.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

22. Garde-corps et balustrades.

Il est renvoyé à cet égard aux précisions contenues sous les numéros 14 et 21.

23. Ascenseur.

Le terme " ascenseur " doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation

située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.
L'ascenseur est un élément commun.

24. Antennes.

Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

En outre, sont présumées communes, les parties du bâtiment affectée à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Article 7 - Situation juridique des parties communes.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée au présent statut. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires.

Toute aliénation totale ou partielle d'une partie privative entraîne de ce fait, et dans la même proportion, l'aliénation totale ou partielle des parties communes qui en sont l'accessoire inséparable.

La quote-part des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les lots privatifs dont elle est l'accessoire et pour la quotité leur attribuée.

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 8 - Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives du lot privatif, à l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement de sol, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, persiennes et garde-corps, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera....

Article 9 - De la jouissance des parties privatives.

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

Les copropriétaires ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs copropriétaires.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait, pour un

propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités nécessaires des propriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, mais avec l'assentiment écrit de l'architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article 11 ci-après, relatives aux "transformations".

Lorsque les propriétaires négligent d'effectuer des travaux nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres lots ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives.

Harmonie : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale particulière concernée prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location : Le copropriétaire pourra donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que ceux-ci ne soient dûment mandatés.

Caves : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de lots privatifs dans l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants ou propriétaires de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription, en respectant les règles ci-dessus énoncées.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété, en respectant les règles ci-dessus énoncées.

Emplacements de parking : Les emplacements de parking sont destinés à garer des voitures automobiles servant au transport de

personnes, à l'exclusion de toutes voitures de louage et de taxis.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers les parkings et les aires de manœuvre, les stationnements même temporaires, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Les emplacements de parking pourront être vendus ou loués à des tiers à l'immeuble, sans restriction aucune.

Article 11 - Transformations.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée des copropriétaires, statuant à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, et sous la surveillance de l'architecte désigné par ladite assemblée, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

S'il s'agissait de percement de murs porteurs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourraient être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désignés par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus aux architecte et ingénieur seraient à la charge du ou des copropriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation donnée par 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.

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III : ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES.

Article 12 - Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE PAUL HYMANS ". Elle a son siège à Woluwé-Saint-Lambert, Avenue Paul Hymans, 52-54-56.

Toutefois, tout courrier à adresser à l'association des copropriétaires devra être adressé au domicile ou au siège social du syndic de la copropriété.

Article 13 - Personnalité juridique - Composition.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à sa quote part dans les parties communes.

Article 14 - Dissolution - Liquidation.

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin.

Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si le complexe immobilier reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

L'association des copropriétaires peut enfin être dissoute par le juge à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

L'acte constatant la clôture de la liquidation doit être notarié et transcrit à la conservation des hypothèques.

Toutes actions intentées contre les copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de cette transcription.

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription;
- b) 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.

Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet.

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

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

Article 16 - Objet.

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

Article 17 - Solidarité divisée des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

En cas d'action intentée par un copropriétaire et à défaut de décision coulée en force de chose jugée, si la responsabilité de l'association des copropriétaires est mise en cause, ledit copropriétaire participera aux frais de procédure et d'avocat en proportion de sa quote-part dans les charges communes, sans préjudice du décompte final si, suite à cette décision, l'association des copropriétaires est condamnée.

Article 18 - Actions en justice.

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Elle est valablement représentée par le syndic.

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé envoyé avant le début de la procédure, le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Article 19 - Assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

§1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs à tous les copropriétaires.

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

- la nomination et la révocation du syndic,
- la nomination d'un syndic provisoire,
- la dissolution de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires sauf si tous les copropriétaires interviennent.

§ 2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble, quel que soit le nombre de quotes-parts possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au

fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-proprétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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 à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

Si une portion de l'immeuble appartient à un incapable, ses représentants légaux devront tous être convoqués à l'assemblée générale et auront droit d'assister à la réunion avec voix consultative, mais ils devront, à peine de nullité de leur vote, élire l'un d'entre eux comme ayant voix délibérative, qui votera pour compte de l'incapable ou ils devront se faire représenter par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

Il est permis à un époux de représenter d'office son conjoint copropriétaire, sans mandat spécial, le tout sans préjudice au régime matrimonial des époux.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Tout copropriétaire pourra se faire assister à l'assemblée générale par un expert.

§ 3. Date et lieu de l'assemblée générale.

L'assemblée générale annuelle se réunit d'office chaque année, aux lieu, jour et heure indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires de l'immeuble.

§ 4. Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer 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 demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à

date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

§ 5. Ordre du jour.

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le "divers" ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

§ 6. Constitution de l'assemblée.

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, défaillants ou abstentionnistes.

§ 7. Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire, sans préjudice à l'article 577-6 paragraphe 7 applicable en matière d'opposition d'intérêts.

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

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Une assemblée générale ne délibère valablement que si plus de

la moitié des copropriétaires concernés sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes concernées.

Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins. Elle pourra délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Considérations pratiques

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise.

Le copropriétaire ou son mandataire qui s'**abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le président, les assesseurs et le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

§ 8. Majorité spéciale - Unanimité.

Sous réserve de majorité plus stricte fixée par les présents statuts, l'assemblée générale décide :

- 1° à la **majorité des trois/quarts** des voix présentes ou représentées :
- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

2° à la **majorité des quatre/cinquièmes** des voix présentes ou représentées:

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

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

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

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

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

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

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;

- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

§ 9. Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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.

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

b) Par un occupant

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, peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 paragraphe 4.

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

§ 10. Opposabilité - 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 sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur le module en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Tout titulaire d'un droit réel est tenu d'informer le syndic de la transmission à titre gratuit ou onéreux de son droit réel ou de la concession d'un droit personnel. Cette information devra être faite par pli recommandé adressé au syndic ou contre accusé de réception de celui-ci, dans les huit jours de la signature de l'acte authentique ou de l'acte constatant cette concession.

§ 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix, son président et au moins deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le bureau est composé du président assisté des deux assesseurs, et à défaut de ces derniers, du président assisté des deux copropriétaires du plus grand nombre de voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui sera signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire; cette feuille de présences sera certifiée conforme par les membres du bureau.

Article 20 - Syndic.

§ 1. Nomination

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Exceptionnellement, le premier syndic sera désigné par la société comparante.

Son mandat ne pourra dépasser une durée de plus d'un an. Il sera toutefois renouvelable.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale de l'immeuble, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

Elle pourra également lui adjoindre un administrateur provisoire. Dans ce cas, elle fixe ses fonctions et la durée de celles-ci.

Les appointements du syndic sont fixés par l'assemblée générale et fait partie des charges communes.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en

outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

§ 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Il est appelé à la cause.

L'assemblée générale peut également, chaque fois qu'elle l'estime nécessaire, procéder à la désignation d'un syndic provisoire ainsi qu'au remplacement de ce dernier, par décision motivée, sauf en cas de décision judiciaire. Dans ce cas, le procès-verbal d'assemblée générale précisera la durée et l'étendue de la mission du syndic provisoire et la charge du coût de l'assurance professionnelle du syndic provisoire.

§ 3. Publicité

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions des assemblées générales peuvent être consultés.

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

§ 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. Pouvoirs

Le syndic est chargé :

1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;

4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;

- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés conformément à la loi ou les statuts, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque copropriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;

- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants de l'immeuble, sans préjudice, à l'égard de la copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve de l'immeuble;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou le cas échéant pour compte de l'association des copropriétaires suivant les directives des assemblées générales et représenter la copropriété concernée à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable d'une quelconque assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

6° de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes, notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des copropriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision d'une assemblée générale régulièrement prise.

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire;

8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du Notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera...;

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété ou du règlement d'ordre intérieur de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants

de l'immeuble, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11° D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport aux assemblées générales et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

§ 5. Démission

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

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

CHAPITRE IV : RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

SECTION I : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES - CHARGES COMMUNES PARTICULIÈRES.

Article 21 - Charges communes.

A. Composition des charges.

A. Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotités de leurs lots privatifs respectifs dans les parties communes;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune particulière.

B. Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

d) l'entretien de la toiture ;

e) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit;

h) l'électricité et l'eau de la ville pour les services des parties communes;

i) la rétribution du syndic et/ou du secrétaire;

j) les charges salariales de la femme d'ouvrage ou société de nettoyage avec tous accessoires et assurances;

k) les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, les frais d'achat des poubelles et des divers

ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, et, de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes,

et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

C. Sont considérés comme **charges communes particulières** :

a) les frais d'entretien et de renouvellement des parties communes particulières ;

b) les frais de fonctionnement des utilités desservant exclusivement des communautés particulières ;

c) les frais d'entretien et de réparation des halls d'entrée et des cages d'escaliers vers les étages sont des charges communes particulières aux seuls appartements situés aux étages desservis par le hall et l'escalier pris en considération.

d) les frais de consommation, de réparation, d'entretien et de renouvellement des ascenseurs sont des charges communes particulières aux seuls appartements situés aux étages desservis par l'ascenseur pris en considération. Les appartements du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans les frais d'entretien et de réparation des ascenseurs.

e) les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement de la porte d'entrée vers les emplacements de parking, du revêtement de la rampe d'accès et des aires de circulation et de manœuvres desservant les emplacements de parking sont des charges communes particulières aux seuls emplacements de parking, comme indiqué ci-avant.

Et d'une façon générale, tous les coûts relatifs aux parties communes pour l'usage desquelles l'assemblée générale établira éventuellement un règlement particulier de répartition des coûts.

Le principe est que :

1. Les charges d'entretien et de réparation des choses communes, nées des besoins communs, sont supportées par les copropriétaires en proportion des quotités indivises dans les parties communes, lesquelles ont été établies en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif et de leurs droits dans les parties communes, sauf stipulations particulières de l'acte de base ou du présent règlement de copropriété et notamment en ce qui concerne :

a) la ou les parties communes de l'immeuble dont la jouissance privative et exclusive est réservée aux seuls propriétaires ou occupants d'une entité privative bien déterminée (les terrasses) pour l'entretien et la réparation desquels, seuls les propriétaires et/ou occupants de l'appartement concerné, seront tenus;

b) les halls d'entrée, les ascenseurs, les escaliers vers les étages et toutes les autres charges qui ne sont particulières qu'à certaines entités privatives, parce que générées par des parties communes elles-mêmes particulières car ne desservant que lesdites entités privatives, ou n'étant utiles qu'aux dites entités privatives. Ce sont alors non pas des charges générales mais des charges particulières qui se répartissent entre les différentes entités privatives suivant les clés de répartition définies par les présents statuts de la copropriété, ou pour lesquelles, à défaut de règle de répartition plus précise, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à charge ;

c) la porte d'entrée, la rampe d'accès vers les emplacements de

parking ainsi que les aires de circulation et de manœuvres desdits emplacements de parking et toutes les autres charges qui ne sont particulières qu'à certaines entités privatives, parce que générées par des parties communes elles-mêmes particulières car ne desservant que lesdites entités privatives ou n'étant utiles qu'aux dites entités privatives. Ce sont alors non pas des charges générales mais des charges particulières qui se répartissent entre les différentes entités privatives suivant les clés de répartition définies par les présents statuts de la copropriété, ou pour lesquelles, à défaut de règle de répartition plus précise, la répartition des charges se fera sur base de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communes donnant lieu à charge.

2. En ce qui concerne l'eau, le gaz et l'électricité :

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

3. Normalement, toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes, seront supportées par les copropriétaires, proportionnellement au nombre de quotités indivises dans les parties communes rattachées à leur partie privative.

Ce régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses sans autres exceptions que celles prévues aux présentes ou à l'acte de base qui précède.

B. Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1) les frais de l'ouverture des compteurs communs pour l'eau et l'électricité;

2) le coût des consommations d'eau et d'électricité pour l'usage des parties communes;

3) les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou la comparante.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

C. Charges communes de fonctionnement.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportés par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

D. Comptes annuels du syndic

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

Ces comptes annuels du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, seront clôturés en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels, en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Les assemblées générales des copropriétaires pourront décider, à la majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION II : CHARGES ET RECETTES DIVERSES.

Article 22 - Consommations individuelles.

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

Article 23 - Impôts.

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

Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait personnel, il devrait supporter seul cette augmentation.

Article 25 - Recettes au profit des parties communes.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 26 - Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquantes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celle-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic devra établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte pour la prochaine assemblée, sans que ce décompte doive comprendre une période excédant cinq ans.

Ce décompte devra être approuvé par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les deux mois qui suivent l'assemblée ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 27 - Cession d'un lot.

En cas de transmission de la propriété d'un lot, le Notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le Notaire en informe les parties.

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

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

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association nonobstant tout arrangement à intervenir entre vendeur et acquéreur.

On entend par "**fonds de roulement**", la somme des avances faite par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques, telles que les frais d'éclairage de parties communes, les frais de gérance.

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 la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Les créances nées après la date de la transmission suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décidera souverainement de son affectation.

Les appels de fonds destinés aux fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date de la transmission resteront à charge du vendeur, sans préjudice de conventions contraires dans l'acte de cession, en ce qui concerne la contribution à la dette.

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le Notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs

de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion;

- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Toutefois, pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte sera établi forfaitairement entre les parties sur base de l'exercice précédent.

CHAPITRE V - TRAVAUX ET RÉPARATIONS

Article 28 - Généralités.

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportées par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes.

Article 29 - Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30 - Réparations urgentes.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes 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.

Article 31 - Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32 - Servitudes relatives aux travaux.

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire,

dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs, si la chose est nécessaire.

Tout contrevenant à cette disposition supporterait exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE VI : DE LA RESPONSABILITÉ EN GÉNÉRAL. **ASSURANCES - RECONSTRUCTION**

Article 33 - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de résidences, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par une police globale souscrite par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété et des ventilations (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts mises à charge de chacun.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Article 34 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de

réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, les locataires et tous autres occupants d'un bâtiment et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Il en est de même des autres garanties de la police incendie et des polices souscrites par le syndic, notamment des dégâts des eaux et des bris de vitrages.

Les copropriétaires s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants à quelque titre que ce soit sous peine d'être personnellement responsable de l'omission.

Article 35 - Assurance.

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices globale(s) comportant les garanties suivantes :

- a) le bâtiment pour sa valeur de reconstruction.
- b) le recours des voisins.
- c) le chômage immobilier.
- d) les frais de déblai et de démolition.
- e) les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation.

Ces périls et garanties seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre le syndic, éventuellement les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Article 36 - A. De la responsabilité civile tiers

B. Bris de glace et dégâts des eaux

C. Personnel

A. Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants de l'immeuble ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble.
- soit de l'usage des ascenseurs.
- soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. Le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les

parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

C. Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Ces contrats seront également résiliables annuellement et établis en fonction des précisions fournies par les assureurs.

Article 37 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour la valeur à neuf de reconstruction des bâtiments, laquelle sera indexée.

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

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

Article 38 - Cas de sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic et déposées en banque, mais en tout cas en un compte spécial.

A cet effet, il appartiendra au syndic d'exiger des divers copropriétaires avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il lui appartiendra de faire intervenir les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 39 - De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment sinistré:

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte

pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial ci-dessus.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes et des ventilations faites par les compagnies d'assurances.

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment sinistré :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires-débiteurs en fonction des ventilations et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial visé ci-dessus.

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 partagées ou licitées.

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, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40 - Des assurances particulières.

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartient de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition de supporter toutes les charges et primes.

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

Article 41 - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore

dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, pour vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la dissolution de l'association des copropriétaires et éventuellement de la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix des copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables.

TITRE III. - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

Article 42.- Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 2.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

SECTION I.- CONSEIL DE GÉRANCE - SYNDIC

Article 43.- Conseil de gérance

Le conseil de gérance est composé d'un président et de deux assesseurs.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés.

En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil de gérance sont nommés pour un terme de un an, renouvelable.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

Article 44.- Nomination du syndic

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation, sans préjudice à sa désignation dans les présents statuts.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

Si le syndic est absent ou défaillant, le président du conseil de gérance remplit ses fonctions; si le président est lui-même absent ou défaillant, ces fonctions seront exercées par un membre du conseil de gérance, jusqu'au moment où un nouveau syndic sera nommé ou que le syndic aura repris ses fonctions sans préjudice au droit de désigner un syndic provisoire.

Le président a les pouvoirs du syndic provisoire sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Les membres du conseil de gérance exercent leur mandat à titre gratuit. Le syndic devra conclure une assurance couvrant leur responsabilité civile; les primes constituent une charges communes générales.

Article 45.- Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il reprendra le contrat d'entretien de l'ascenseur tel que souscrit par le vendeur.

Il souscrira un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le

montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 46.- Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, et caetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 47.- Comptabilité

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, les différents éléments privatifs et, le tout, sous réserve du droit pour le syndic, d'adapter la provision permanente en fonction de l'évolution des coûts et afin de réaliser, en tout état de cause, la couverture de la susdite période de douze mois.

Le syndic se chargera de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'éléments privatifs de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible à la comparante de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire dont il fixera lui-même le montant.

L'assemblée générale pourra ensuite décider de dispositions particulières à prendre en vertu de la gestion de ce fonds de réserve.

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les délais prévus dans l'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré une mise en demeure du syndic assortie éventuellement d'indemnités, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6° du Code civil.

C. Recouvrement des charges communes

Le syndic en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

SECTION II. ASPECTS EXTÉRIEURS

Article 48.- Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général et notamment : les trottoirs, les accès, les hall du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves; assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 49.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Si les occupants veulent mettre des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

SECTION III.- ORDRE INTÉRIEUR.

Article 50.- Service des eaux

1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.

2) La fourniture d'eau dans chaque entité privative s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

3) Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par la comparante, au nom des futurs copropriétaires.

Article 51.- Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre aux emplacements de parking, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce

soit.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses.

Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.

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

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du conseil de gérance ou du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du conseil de gérance ou du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

SECTION IV.- MORALITÉ - TRANQUILLITÉ - DESTINATION DES LOCAUX

Article 52.- Mode d'occupation

a) Généralité.

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants 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, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à l'article 51, à propos de la présence d'animaux.

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 parties privatives, à

l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdits dans l'immeuble.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement.

Ils pourront toutefois être affectés partiellement à l'usage de bureaux pour professions libérales pour autant que les lois et règlements applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire autorisent une telle affectation, et pour autant que le bien ne perde pas son affectation principale de logement.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraîne de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, les propriétaires ou occupants des dites entités devront payer une indemnité de cinquante euros par mois, lequel montant est relié à l'indice des prix à la consommation du Royaume, aux copropriétaires participant aux frais de cet ascenseur, pour cet usage intensif d'une chose commune. L'indice de base est celui du mois de mars deux mil quatre.

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le hall d'entrée.

b) Transmission des obligations.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

c) Location.

1.- Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail. Chaque copropriétaire devra exiger un montant de trois mois de loyer au titre de garantie locative.

2.- Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

3.- Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

4.- En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 53.- Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer :

a) sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le

nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

Dans l'hypothèse ou par extraordinaire l'une ou l'autre profession dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

b) aux fenêtres de l'appartement, une affiche en cas de mise en vente ou en location dudit lot privatif.

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

Article 54.- Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, ne pourront se faire que par l'extérieur, et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports, sur demande lui adressée par le syndic.

Article 55.- Divers

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

SECTION V.- RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ

Article 56.- Chauffage

Chaque appartement disposera d'une chaudière individuelle.

Article 57.- Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 58.- Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties

communes.

La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de locaux privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION VI. DIFFÉRENDS

Article 59.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.

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

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

Article 60.- Conservation et diffusion des documents

Il sera photocopié des exemplaires des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur. Ils seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de l'immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces statuts et règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Article 61.- Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les stipulations qu'ils contiennent seront réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 62. - Table des matières.

Exposé préalable

- I. Titre I. - Acte de base
- II. Titre II. - Règlement de copropriété

Chapitre I : Exposé général.

- Article 1 - Définition et portée
- Article 2 - Définition du règlement d'ordre intérieur
- Article 3 - Statuts de l'immeuble

Chapitre II : Parties communes et privatives.

- Article 4 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives
- Article 5 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété
- Article 6 - Définition des parties communes
- Article 7 - Situation juridique des parties communes
- Article 8 - Définition des parties privatives
- Article 9 - De la jouissance des parties privatives
- Article 10 - Des limites de la jouissance des parties privatives
- Article 11 - Transformations

Chapitre III : Association des copropriétaires

- Article 12 - Dénomination - Siège
- Article 13 - Personnalité juridique - Composition
- Article 14 - Dissolution - Liquidation
- Article 15 - Patrimoine de l'association des copropriétaires
- Article 16 - Objet
- Article 17 - Solidarité divisée des copropriétaires
- Article 18 - Actions en justice
- Article 19 - Assemblée générale des copropriétaires
- Article 20 - Syndic

Chapitre IV : Répartition des charges et recettes communes

Section I : Charges communes générales - Charges communes particulières

- Article 21 - Charges communes

Section II : Charges et recettes diverses

- Article 22 - Consommations individuelles
- Article 23 - Impôts
- Article 24 - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

- Article 25 - Recettes au profit des parties communes
- Article 26 - Modification de la répartition des charges
- Article 27 - Cession d'un lot

Chapitre V : Travaux et réparations

- Article 28 - Généralités
- Article 29 - Genre de réparations et travaux
- Article 30 - Réparations urgentes
- Article 31 - Réparations ou travaux non urgents
- Article 32 - Servitudes relatives aux travaux

Chapitre VI : De la responsabilité en général. Assurances - Reconstruction

- Article 33 - De la responsabilité en général
- Article 34 - De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie
- Article 35 - Assurance
- Article 36 - A. De la responsabilité civile tiers
B. Bris de glace et dégâts des eaux
C. Personnel
- Article 37 - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances
- Article 38 - Cas de sinistre
- Article 39 - De l'utilisation des indemnités
- Article 40 - Des assurances particulières
- Article 41 - Destruction de l'immeuble vétuste. Fin d'indivision

Titre III. - Règlement d'ordre intérieur

- Article 42 - Portée - Modifications

Section I. - Conseil de gérance - Syndic

- Article 43 - Conseil de gérance
- Article 44 - Nomination du syndic
- Article 45 - Attribution du syndic
- Article 46 - Mandat du syndic
- Article 47 - Comptabilité

Section II. - Aspects extérieurs

- Article 48 - Nettoyage
- Article 49 - Entretien et aspect

Section III. - Ordre intérieur

- Article 50 - Service des eaux
- Article 51 - Aspect - Tranquillité

Section IV. - Moralité - Tranquillité - Destination des locaux

- Article 52 - Mode d'occupation
- Article 53 - Publicité

- Article 54 - Interdictions
- Article 55 - Divers

Section V. - Répartition des frais de chauffage, d'eau et d'électricité

- Article 56 - Chauffage
- Article 57 - Eau
- Article 58 - Electricité

Section VI. - Différends

- Article 59 - Règlement des différends
- Article 60 - Conservation et diffusion des documents
- Article 61 - Renvoi au Code Civil

DISPOSITIONS FINALES.

Transcription hypothécaire.

Le présent acte sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie de l'immeuble, objet des présentes.

Dispositions transitoires.

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais.

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à cinq cent cinquante euros par appartement et septante-cinq euros par emplacement de parking.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège social ci-dessus indiqué.

Arbitrage.

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus.

Lecture faite, la comparante, représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.