

**Domaine du Wolvenberg**  
Chaussée d'Alseberg, 1031-1033  
1080 Uccle  
RPM :

<b>REGLEMENT DE COPROPRIETE</b>
---------------------------------

## **CHAPITRE UN - STATUT DE L'IMMEUBLE**

### **Article 1 - Définition du statut réel**

Conformément à la législation en matière de copropriété forcée d'immeubles bâtis, l'acte de base de l'immeuble dénommé « Domaine du Wolvenberg » sis à Uccle, chaussée d'Alseberg, 1031 – 1033, comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes et il fixe la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels et futurs ; elles sont en conséquence opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble et elles ne peuvent être modifiées que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité qualifiée fixée ci-après.

### **Article 2 - Règlement de copropriété**

Le présent règlement de copropriété comprend la description des droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et aux parties privatives, le mode de répartition des charges communes et les règles de fonctionnement des organes de la copropriété.

## **CHAPITRE DEUX - CHOSES COMMUNES ET CHOSES PRIVATIVES**

### **Article 3 - Division de l'immeuble en parties communes et privatives**

L'immeuble comporte des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des actes et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision des copropriétaires, à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction, et des parties privatives, dont chacun des copropriétaires a la propriété privative et l'usage exclusif.

Les parties privatives sont dénommées « Appartement » ou « Cave » ou « Garage » ou « Parking couvert » ou « Parking non couvert ».

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix-millièmes (10.000/10.000èmes) répartis entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

### **Article 4 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété – Rappel**

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées comme suit, telles que déterminées par l'acte de base du 5 janvier 1967 et l'acte de base modificatif du 28 juin 1968, à savoir :

- |                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| - Bloc 1 pour 4 358 / dix millièmes :  | 4.358/10.000èmes |
| - Bloc II pour 4 414 / dix millièmes : | 4.414/10.000èmes |

-	Garage bloc 1 pour 404 / dix millièmes :	404/10.000èmes
-	Garage bloc II pour 404 / dix millièmes :	404/10.000èmes
-	Parking non couvert pour 336 / dix millièmes :	336/10.000èmes
-	Parking couvert pour 84 / dix millièmes :	84/10.000èmes

Soit ensemble, les dix mille dix millièmes des parties communes dont le terrain : 10.000 / 10.000èmes

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, 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 quotités telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix.

La nouvelle répartition des quotités entre les parties modifiées sera alors constatée par un Notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. Son acte devra obligatoirement être transcrit à la Conservation des Hypothèques compétente. L'assemblée pourra consulter un architecte, à choisir à la majorité absolue.

Cependant, 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 de l'immeuble;
- de modifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- l'annulation ou la réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie conformément à la loi.

Sans préjudice d'un éventuel réajustement de la participation aux charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

#### **Article 5 - Parties communes – Rappel**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant le mode de répartition énoncé ci-avant.

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

Cette description n'est pas immuable puisque c'est le critère d'usage ou d'affectation qui détermine le caractère commun général ou privatif d'un élément.

L'objet du présent article est ainsi de rappeler les éléments de l'immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. De façon générale, sont présumées communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

##### 1. 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 radio et télédistribution sont privatives ainsi que les appareillages de décodage qui seraient placés dans un lot privatif, à son usage exclusif.

L'usage d'antennes paraboliques privatives sur les terrasses privatives, sur les terrasses communes à usage privatif et les toits est interdit.

## 2. 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.

L'ascenseur est un accessoire du rez-de-chaussée et est, des lors, d'usage commun, ce qui implique que les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée et du bel étage interviennent également dans toutes les charges de cet élément commun.

## 3. Balcons et terrasses

Les balcons et terrasses ainsi que les accessoires (garde-corps, coupe-vents et/ou séparations des terrasses, 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, 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. Cependant, les revêtements et accessoires d'agrément qui seraient placés sur lesdites terrasses, restent la propriété privative du propriétaire qui en a supporté personnellement le coût.

Corrélativement, il en supportera seul l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dégâts causés à l'étanchéité sont dus de son fait.

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

## 4. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et surfuents, le réseau d'égouts avec surfuents 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, sous réserve des droits de propriété des régies distributrices.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un appartement mais uniquement pour ce qui concerne la section située à l'intérieur de l'appartement desservi.

#### 5. Chauffage central et distribution d'eau chaude sanitaire

Les chaudières, boilers et d'une façon générale tout l'équipement installé dans le local chaufferie du bloc I et de la sous-station du bloc II servant au chauffage des appartements sont des éléments communs, ainsi que les vases d'expansion.

Les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs.

S'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent.

#### 6. Cheminées

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

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

#### 7. Escaliers

Il faut entendre par ce mot, non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais aussi tout ce qui constitue l'accessoire comme la cage et ses revêtements de sol, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escalier 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 bel étage et du rez-de-chaussée ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures et/ou inférieures pour prétendre qu'ils n'en sont pas propriétaires et refuser de participer aux frais communs y relatifs.

#### 8. Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ...) desservant les parties communes, dont par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du parking et des emplacements de garage, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles et les jardins, est déclaré partie commune.

#### 9. Façades

La façade est un gros mur et est, par conséquent, 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 portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### 10. Fenêtres

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

Néanmoins, les travaux d'entretien des boiseries extérieures sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière.

Toutefois, l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter eux-mêmes ces travaux d'entretien sera accordée aux copropriétaires qui le demanderont à condition :

- 1° d'utiliser des produits décidés par l'assemblée générale du Domaine, à se procurer chez le gérant technique;

- 2° que ces travaux soient terminés et agréés par le gérant technique avant l'éventuelle date limite d'exécution retenue par l'assemblée générale du Domaine.

Par contre, l'entretien des châssis de fenêtres des murs pignons est à charge de la copropriété.

Cet entretien est soumis à une décision de l'assemblée générale du Domaine.

## 11. Garages et parkings

### a. **Garages**

Sont communs dans les garages, les accès, ainsi que les aires de manœuvres et l'éclairage. Les portes d'accès à ces aires de manœuvre (à l'exclusion donc des portes des garages eux-mêmes), ainsi que l'appareillage d'ouverture automatique dont elles sont pourvues ainsi que leur serrure pour l'ouverture mécanique constituent une partie commune.

Est toutefois privative, la commande à distance mise à la disposition des propriétaires qui le désirent, ainsi que La clé nécessaire à l'ouverture manuelle de ladite porte.

Le système d'éclairage des garages est également partie commune.

Sont privatifs les volets métalliques assumant la fermeture de chaque emplacement privatif (box).

### b. **Parkings couverts**

Le parking couvert est une partie commune à l'exception de l'emplacement au sol et son revêtement réservé à l'usage exclusif de son propriétaire ou ayant droit, pour lequel il constitue une partie privative.

Toute réparation et remplacement éventuels devront respecter l'unité esthétique de l'ensemble des parkings couverts,

### c. **Parkings non couverts**

Les esplanades situées devant les blocs I et II sont des parties communes à l'exception des emplacements de parking à usage privatif. Leur entretien est à charge de la copropriété.

Toute réparation et remplacement éventuels devront respecter l'unité esthétique de l'ensemble des parkings non couverts et esplanades.

Les emplacements des parkings n° 15 et 16 devant le bloc I et ceux portant les numéros 24 et 25 devant le bloc II sont expressément réservés à une utilisation temporaire. Cette utilisation temporaire est limitée aux cas d'urgence (médecins, ambulances, police, administration, et caetera) et à ceux qu'autoriserait le gérant technique pour les besoins de la copropriété.

## 12. Jardins

Les jardins entourant les deux bâtiments répertoriés sur les plans originaux sont des parties communes.

Cependant, il est attribué aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée l'usage et la jouissance exclusifs des fractions de sol commun non bâti, aménagés en jardins.

Malgré son affectation, cette fraction du sol conserve son statut de partie commune.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporte l'entretien.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets et d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à deux mètres.

Il est expressément précisé que :

- a. le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire, ni le droit de couvrir une terrasse dont il a la jouissance exclusive;
- b. l'indemnité d'expropriation relative à la fraction du sol frappé de jouissance exclusive revient à l'association des copropriétaires;
- c. l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit être versée à l'association des copropriétaires;
- d. le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

### 13. Locaux à usage commun

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée et au bel étage et, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, installations de téléphonie intérieure et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvres devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution qui ne sont pas restées la propriété des régies distributrices.

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

### 14. Gros murs

On appelle « gros murs » celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier. Tous les gros murs sont des parties communes.

### 15. Murs intérieurs séparant deux appartements

Pareils murs, s'ils ne sont pas « gros mur », sont purement mitoyens parce qu'ils ne peuvent servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'ils séparent. Ils sont donc privatifs et indivis entre les propriétaires concernés.

### 16. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Les murs séparant un appartement de locaux communs de l'édifice, doivent être considérés comme mitoyens (c'est-à-dire indivis entre le propriétaire du lot privatif et la copropriété).

### 17. Murs intérieurs de l'appartement

Les murs qui séparent les diverses pièces de l'appartement sont privatifs pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

### 18. Murs de clôture

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

Si les cours et jardins sont d'usage privatif, 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.

19. 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.

20. Plafonds et planchers - Gros-œuvre

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

21. 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.

22. Portes palières

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

La peinture de la face extérieure de ces portes est à charge de la copropriété.

23. Puits et fosses d'aisance

Ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent exclusivement à la copropriété.

24. Sol

Il convient de distinguer le sol bâti, supportant l'édifice et la portion de sol restée non bâtie, et le sous-sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

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

25. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

26. Toit

Le toit est un élément commun au premier chef. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les coupoles et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

L'espace qui domine l'édifice est commun.

L'accès au toit est interdit sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture, par des professionnels mandatés à ces fins.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 6 - Situation juridique des parties communes de l'immeuble**

Pour le surplus sont réputées communes toutes les parties de l'immeuble (bâtiment et terrain) qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée dans le statut réel de l'immeuble.

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 indissociable.

La fraction des parties communes ne pourra être aliénée ni grevée de droits réels, ni saisie qu'avec les locaux 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 fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

### **Article 7 - Définition des parties privatives - Rappel**

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets et persiennes, les portes palières (faces intérieures), toutes les canalisations adductives et évacuations intérieures des appartements et 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 aux hourdis supérieurs formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou 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 destiné à son usage, par exemple les conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera.

### **Article 8 - 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.

Les propriétaires des appartements 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 la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

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 à la majorité des trois/quarts.

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs extérieurs de protection, qui devront être un modèle défini agréé par l'assemblée générale, et déposé chez le syndic.

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur qui sera approuvé par l'assemblée générale à la simple majorité des voix.

Le téléphone pourra être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

Si la radio-télédiffusion est installée, seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du syndic.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations communes seront à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

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 ces locaux privatifs.

## **Article 9 - 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 appartements, caves et emplacements de garage, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

*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 le 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.

La location d'un garage, d'un emplacement privatif couvert ou non couvert ne peut se faire qu'au profit d'un propriétaire ou de son ayant-droit occupant les blocs I et II. La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

*Caves :*

La cave est une dépendance privative d'un appartement et ne possède pas de quotités spéciales dans les parties communes; la numérotation de cette cave doit rester celle qui est établie par le statut immobilier.

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription hypothécaire, à leurs frais.

#### *Emplacements de garages :*

Les emplacements de garages, parkings couverts et non couverts ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Aucun atelier de réparation, aucun dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne pourront être installés.

Les garages et tout autre emplacement privatif pour voiture ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de locaux privatifs et habitables de l'immeuble.

Les copropriétaires sont autorisés à placer un dispositif empêchant l'accès par un tiers à leur partie privative. Toutefois, ce dispositif devra être agréé par l'assemblée générale qui en fixera le modèle unique qui pourra être utilisé.

Toute réparation du dégât qui serait causé à l'étanchéité des esplanades sera à charge de l'occupant.

#### *Antennes paraboliques privatives*

L'usage d'antennes paraboliques privatives sur les terrasses privatives, sur les terrasses communes à usage privatif et les toits est interdit.

### **Article 10 - Transformations des parties communes**

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, 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 gros murs, de refend ou de modifications de l'ossature en béton armé et de tous travaux de nature à compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, ces travaux ne pourraient être exécutés que sous le contrôle d'un architecte ou d'un ingénieur, et sous la surveillance de tout technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

Les honoraires dus de ce chef, ainsi que tous les frais quelconques résultant de ces travaux sont à charge exclusive du propriétaire qui les a fait exécuter.

## **CHAPITRE TROIS - L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**

### **Article 11 - Dénomination - Siège**

Cette association est dénommée « Association des copropriétaires de la Résidence Domaine du Wolvenberg, 1031 et 1033, chaussée d'Alseberg à UCCLE ».

Elle a son siège chaussée d'Alseberg 1031 E, Appartement B, Bel étage Boîte 142 à UCCLE (1180 BRUXELLES).

Elle est dotée de la personnalité juridique.

### **Article 12 - Dissolution - Liquidation**

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'état d'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 l'immeuble reste soumis au régime de la copropriété forcée d'immeubles bâtis.

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 social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

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 du Code des sociétés ou toutes autres dispositions nouvelles de ces lois s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires, si les dispositions concernées ne sont pas impératives.

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 13 - Patrimoine de l'association des copropriétaires**

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

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

L'association des copropriétaires pourra dès lors être propriétaire de tous meubles qui sont 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 les parties communes,...

### **Article 14 - Objet social**

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

### **Article 15 - 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 d'une action introduite :

- en vue de faire convoquer l'assemblée générale afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- en vue de s'entendre autoriser par le juge à effectuer seul des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes lorsque la majorité requise ne peut être atteinte au sein de l'assemblée générale, ou des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

#### **Article 16 - 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 le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

### **CHAPITRE QUATRE - ASSEMBLEE GENERALE.**

#### **Article 17 - Pouvoirs**

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

Les décisions de l'assemblée générale sont obligatoires pour tous, même pour les absents, dissidents et incapables, indépendamment du bloc dans lequel ils détiennent un ou plusieurs lots.

#### **Article 18 - Composition**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Elle est présidée par un copropriétaire.

Le syndic y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Il sera toutefois convoqué aux assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

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

La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

#### **Article 19 - Constitution de l'assemblée**

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

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

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

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

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

### **Article 20 - Tenue**

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année entre le 1er et le 15 octobre dans la région Bruxelloise au jour, heure et lieu indiqués par le syndic.

En dehors de cette réunion annuelle obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic chaque fois qu'une décision doit être prise dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice des deux alinéas précédents, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

### **Article 21 - Convocations**

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont faites quinze jours au moins avant l'assemblée, par lettre recommandée à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

### **Article 22 - Ordre du jour**

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

### **Article 23 - Liste de présences**

Il est tenu une liste de présences qui sera certifiée exacte par le Président de la réunion et les éventuels assesseurs.

### **Article 24 - Majorité**

Les délibérations sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par la loi. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires ou d'administration provisoire ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquièmes des voix :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en vue de la création d'associations partielles ;

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

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

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

#### **Article 25 - Nombre de voix**

Sous réserve de ce qui est prévu à l'article 18 ci-dessus, les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

En cas de parité de voix, la proposition est rejetée.

#### **Article 26 - Procès-verbaux**

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

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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

Le syndic consigne les décisions visées aux deux alinéas précédents dans le registre prévu à cet effet, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

### **CHAPITRE CINQ - SYNDIC**

#### **Article 27 - Nomination**

L'assemblée générale élit un syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Lors de la nomination du syndic, l'assemblée fixe les conditions d'exercice, la rémunération éventuelle et la durée de son mandat, laquelle ne pourra excéder trois ans.

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

Ce mandat est renouvelable et révocable ad nutum par décision expresse de l'assemblée générale.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

En outre, l'assemblée peut toujours, si elle le juge opportun, adjoindre au syndic un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

### **Article 28 – Pouvoirs du Syndic**

Le syndic est chargé des attributions lui conférées par la loi, les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur. Il veille au bon entretien des parties communes.

Il doit être chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires;

Dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;

5° de fournir, en cas de mutation d'un droit réel sur un lot, le relevé des dettes visées par la loi, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8° de souscrire une assurance de responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11° de présenter, lorsque la mise en concurrence d'entreprises est requise, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

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.

### **Article 29 - Comptabilité**

Le syndic tient les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi.

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

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents, à l'endroit et aux dates et heures indiquées dans la convocation de l'assemblée générale.

De même, mais à tout moment, le syndic communiquera aux membres du conseil de copropriété les documents dont ils souhaitent prendre connaissance ou à son choix, il les tiendra à leur disposition en ses bureaux.

### **Article 30 - Fonds de réserve - Fonds de roulement**

#### **A. FONDS DE ROULEMENT.**

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

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

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes, concernant la copropriété, seront versées sur ce ou ces comptes et en général tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce "fonds de roulement" sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

En cas de transmission de la propriété d'une entité privative, 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.

#### **B. FONDS DE RESERVE.**

L'assemblée peut décider de constituer un fonds de réserve, qui devra obligatoirement être placé sur un compte distinct du fonds de roulement et sera également ouvert au nom de l'association des copropriétaires et géré par le syndic.

On entend par "fonds de réserve" la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables mutatis mutandis au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, en cas de transmission de la propriété d'une entité privative, la quote-part du copropriétaire sortant dans le "fonds de réserve" demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

### **Article 31 - Recouvrement**

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

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

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

### **Article 32 - Traduction**

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

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

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

## **CHAPITRE SIX - CONTRÔLE**

### **Article 33 - Conseil de copropriété**

L'assemblée générale nomme un conseil de copropriété, composé de 6 copropriétaires au moins, dont 3 au moins doivent appartenir au bloc I et 3 au moins au bloc II, et chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions. A cet effet, ce conseil peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le conseil de copropriété délibérera valablement si au moins la moitié de ses membres sont présents.

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

En cas de partage, la voix du président est prépondérante. Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme de trois ans, renouvelables.

Il devra être dressé procès-verbal des décisions prises. Ce procès-verbal sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion, et déposé dans les archives de la copropriété.

### **Article 34 - Commissaire aux comptes**

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, ayant pour mission le contrôle du respect du budget ainsi que des comptes établis par le syndic. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la situation financière de la copropriété. Le commissaire aux comptes adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

## **CHAPITRE SEPT - GERANT TECHNIQUE**

### **Article 35 - Gérant technique**

Le gérant technique est nommé par l'assemblée générale sur proposition du conseil de copropriété.

Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue. Celle-ci fixera également les autres avantages qui pourraient être accordés au gérant technique.

Son logement est celui prévu par le statut réel de l'immeuble (appartement B du bel étage du bloc I).

La désignation et le licenciement du gérant technique sont effectuées par le syndic qui, sauf en cas d'urgence, se conformera à la décision de l'assemblée générale.

La mission du gérant technique est, d'une manière générale, d'assurer le bon fonctionnement de tous les services techniques de l'ensemble immobilier déjà créés ou à créer ultérieurement en vertu de décisions de l'assemblée générale. Il pourra être aidé par un personnel d'appoint dont il surveillera le travail et dont il sera responsable devant le syndic.

Les formalités d'engagement du personnel d'appoint - après approbation et choix du conseil de copropriété - sont de la compétence du syndic.

## **CHAPITRE HUIT - ASSOCIATIONS PARTIELLES DEPOURVUES DE LA PERSONNALITE JURIDIQUE**

### **Article 36 - Associations partielles**

Il est créé deux associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, une pour le bloc I et une pour le bloc II.

A ce titre, elles peuvent uniquement préparer l'assemblée générale commune, sans aucun pouvoir décisionnel.

### **Article 37 - Assemblées générales**

Pour chaque association partielle, une assemblée générale sera tenue annuellement entre le 1<sup>er</sup> et le 15 octobre, et en tout cas avant l'assemblée générale du domaine.

L'assemblée générale de chaque association partielle est composée de tous les propriétaires d'un lot privatif dans le bloc concerné.

Pour le surplus, le fonctionnement des assemblées générales des associations partielles est identique à celui exposé ci-dessus pour l'assemblée générale du domaine.

### **Article 38 - Conseils de copropriété partiels**

L'assemblée générale de chaque association partielle élit un conseil de copropriété composé de trois membres au moins qui doivent être propriétaires d'un lot privatif dans le bloc concerné.

## **CHAPITRE NEUF. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES**

### **Article 39 - Frais communs**

Les charges communes sont divisées en :

1. charges communes générales, qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent, fixées en fonction de la valeur de leur lot;

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.

#### **Article 40 - Charges communes générales**

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. les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e. l'entretien du « jardin », des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;
- f. les indemnités dues par la copropriété en vertu de décisions qui lui seraient opposables;
- g. les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes. Les quotes-parts dans les charges sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

#### **Article 41 - Chauffage**

Les frais de chauffage sont répartis comme suit :

- vingt-cinq pour cent de la dépense totale de l'exercice sont attribués à la copropriété et sont répartis entre les propriétaires d'appartement en fonction du nombre de quotités attribués aux propriétaires des appartements;
- septante-cinq pour cent sont répartis entre les copropriétaires suivant les consommations indiquées par les relevés des calorimètres de chauffage de chaque appartement.

#### **Article 42 - 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.

Le prix de l'eau chaude est obtenu par l'addition du prix d'achat d'un hectolitre d'eau froide avec le prix de la chauffe de l'eau qui est fixé forfaitairement et s'élève au coût de 1,33 litre de gasoil par hectolitre d'eau chaude produite.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

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 43 - Electricité**

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

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 d'appartement.

Par dérogation à ce qui précède, le coût des consommations pour l'éclairage des parties communes Bloc I et II sera affecté à chaque bloc sur base des relevés des compteurs séparés.

Chaque appartement 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.

### **Article 44 - Répartition des frais d'ascenseurs**

Les ascenseurs desservant l'immeubles seront considérés comme parties communes.

Toutes les dépenses relatives aux ascenseurs : frais d'entretien, de surveillance, de réparation, de fonctionnement, de location de compteur de force motrice, de consommation de force motrice, d'abonnement d'entretien, d'assurance des copropriétaires envers les tiers pour les accidents dus à l'usage des ascenseurs, sont répartis entre tous les propriétaires sur la base de leurs quotités de copropriétaire.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

### **Article 45 - Répartition des frais pour les garages, parkings et parkings non couverts**

Suite à la surévaluation des quotités des garages et des parkings reprises à l'acte de base initial, une clé de répartition des frais a été introduite pour le calcul des charges incombant à ceux-ci.

	Quotités de l'acte de base	Clef de répartition des charges
Parking non couvert	6	0,4
Parking couvert	7	0,7
Garage	6	1,1
Garage	8	1,2
Garage	9	1,4
Garage	10	1,6
Garage	12	1,8
Garage	13	2,0
Garage	18	2,8

### **Article 46 - Consommations individuelles**

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

### **Article 47 - 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 48 - Responsabilité civile**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

#### **Article 49 - 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 50 - Paiement des charges communes**

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au compte de la copropriété ouvert par le syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes qui seront établis par trimestre calendrier. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai des trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure, une indemnité de 1 % par mois de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic, assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic.

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes que constitue le fonds de roulement, lequel doit rester intact. Son montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de quatre mois de charges.

#### **Article 51 - Recouvrement des charges communes**

Le syndic 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 :

- a. 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 autre autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;
- b. A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne pourra s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance;

- c. A réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.
- Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard, et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

#### **Article 52 - Recettes au profit des parties communes**

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

#### **Article 53 - Modification de la répartition des charges**

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

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 celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition des charges 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 ne porte sur 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 générale 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 au sens du Code civil.

### **CHAPITRE DIX - MUTATION DES DROITS REELS**

#### **Article 54 - Informations à communiquer**

§1er Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et

documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

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

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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

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

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

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

A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§ 2. En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

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

#### **Article 55 - Sort des avoirs communs**

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

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

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

### **CHAPITRE ONZE - TRAVAUX ET REPARATIONS**

#### **Article 56 - Généralités**

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

#### **Article 57 - Réparations urgentes**

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

Il devra cependant en avertir le conseil de copropriété.

#### **Article 58 - Réparations non urgentes**

Les réparations ou travaux non urgents sont soumis à l'approbation d'une assemblée générale et devront être décidés par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ils seront alors obligatoires pour tous.

#### **Article 59 - Servitudes relatives aux travaux**

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès à leurs locaux privés (occupés ou non), en vue d'effectuer 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, gérant technique, 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 pendant cette période, 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 à l'appartement ou tout local privatif, 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, 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 lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer ultérieurement des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en parfait état ledit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

## **CHAPITRE ONZE - ASSURANCES - RECONSTRUCTION**

### **Article 60 - De la responsabilité en général**

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties des immeubles, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice du 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 (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).

#### **Article 61 - 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, éventuellement le conseil de gérance, 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 insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

« Le locataire devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qui lui sont donnés en location, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux, d'explosion et le recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages matériels causés à leurs biens. »

« Le locataire devra justifier envers le bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. »

« Les primes de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire. »

#### **Article 62 – Assurance de l'immeuble**

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, dégâts des eaux par rupture ou débordement de canalisation (conduites, gouttières et appareils) ou défaut d'étanchéité des toitures, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices 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, 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 63 – Assurance de la responsabilité civile**

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 ou du jardin;
- 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.

#### **Article 64 - Bris de glace et dégâts des eaux**

Le syndic souscrira de même une police « bris de glace » pour les parties communes plus particulièrement exposées.

Ce contrat sera également résiliable annuellement.

#### **Article 65 - Personnel**

Le gérant technique et le personnel d'entretien seront assurés par le syndic conformément à la loi.

#### **Article 66 - 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. En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, 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 appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

#### **Article 67 - Sinistres**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par la copropriété et enregistrées sur un compte spécial intitulé « sinistre ».

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 68 - De l'utilisation des indemnités**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

#### A. SINISTRE PARTIEL

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés, pour autant que cette reconstruction ait été décidée par l'assemblée générale.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires 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 légal en matière civile 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 du supplément précité.

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 à l'association des copropriétaires.

#### B. SINISTRE TOTAL

Si le sinistre est total, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires le décide, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Il est précisé que le sinistre total d'un bloc ne peut être considéré que comme un sinistre partiel dans le Domaine du Wolvenberg.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière civile 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.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction partielle de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder tous leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande.

Cette demande devra être formulée par lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai de un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic. Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction partielle de l'immeuble comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé au comptant.

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 quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois des droits des créanciers hypothécaires.

#### **Article 69 - 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.
- B. Les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est conclue pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de prendre, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à conditions d'en supporter toutes les charges et primes.

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

#### **Article 70 - 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 la démolition, 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.

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.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, 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, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

## **REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

### **Article 1 - Modifications - opposabilité**

Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires et leur ayants droits.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur est opposable à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble 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.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elle est opposable.

### **Article 2 - Nettoyage**

Le service de nettoyage des parties communes sera organisé par les soins du syndic en accord avec le conseil de gérance.

Le personnel d'entretien est 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, 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 halls du rez-de-chaussée, les cages d'escaliers, l'aire de manoeuvres vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles) et assurer l'évacuation des ordures ménagères.

### **Article 3 - Jardins**

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais qui en résultent feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre tous les copropriétaires.

Les copropriétaires ayant la jouissance exclusive de jardins au rez-de-chaussée devront assurer à leurs frais l'entretien de leur partie de jardin.

L'accès aux pelouses est interdit aux personnes et aux chiens. Sont réservés aux enfants et adultes qui les accompagnent, le bois à front de la chaussée d'Alseberg et la pelouse à l'arrière du bloc II comprise entre le piétonnier et la limite mitoyenne de la copropriété.

Aucune nourriture ne peut être jetée sur les pelouses à destination de quel qu'animal que se soit. Cette interdiction s'étend à toutes les parties communes et communes à usage privatif.

Pour les pigeons, cette interdiction s'étend également à toutes les parties communes, les parties communes à usage privatif et les terrasses privatives.

#### **Article 4 - Entretien et aspect extérieur**

Si les occupants veulent mettre :

1. des rideaux aux fenêtres, ces derniers ne pourront nuire à l'aspect extérieur de l'immeuble;
2. 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, linge et autre objets quelconques.

Les règlements de police d'Uccle comportant des dispositions relatives à ce qui précède seront d'application.

Il est interdit de suspendre tout objet de quelle que nature que ce soit aux faces extérieures des garde-corps et balustrades.

#### **Article 5 – Aspect intérieur**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvres aux emplacements de garage, devront être maintenues libres en tous temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

#### **Article 6 – Tranquillité – sécurité**

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 n'incomode les occupants de l'immeuble, et ce, sous peine de sanctions similaires à celles stipulées 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 les atténuant de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques et télévisuelles.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les parties privatives, l'exception des petits moteurs électriques actionnant les appareils ménagers.

Les jeux d'enfants sont interdits dans les parties communes des deux bâtiments (halls d'entrée, escaliers, paliers, couloirs des caves, aires de manœuvres des garages, ascenseurs).

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 qui ne seraient pas conformes aux normes et règlements en vigueur.

L'association des copropriétaires se réserve le droit de faire contrôler les installations par le gérant technique ou par un organisme agréé. Les frais de vérification sont des frais privés.

### **Article 7 - Animaux**

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 syndic.

Tous les frais relatifs aux dégradations éventuelles causées par tout animal seront supportés par son propriétaire.

### **Article 8 – Parkings et garages**

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvres, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic, ou par un règlement de police quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol ainsi que les voies carrossables.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit, même temporairement, sur les parkings couverts et non couverts.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvres, le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Le lavage des voitures est interdit dans les parties communes de l'immeuble.

Le stationnement des véhicules n'est autorisé que sur les emplacements prévus et marqués au sol.

Avec l'accord du gérant technique, le stationnement temporaire d'une durée de 5 jours ouvrables est autorisé, passé ce délai le véhicule devra obligatoirement être évacué. Une indemnité forfaitaire de 7 € par jour sera mise à charge du contrevenant à compter du jour où il aura reçu du syndic la notification par recommandé de déplacer son véhicule.

### **Article 9 - Destination des appartements**

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale est autorisé pour autant que l'exercice de cette profession n'incommode pas les autres occupants de l'immeuble.

#### **Article 10 - Location**

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

Les appartements et biens privatifs 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.

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.

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.

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 11 - 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 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 où par extraordinaire l'une ou l'autre profession libérale 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.

Dans chaque entrée, chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte aux lettres ne peuvent figurer que les nom et numéro de boîte de son titulaire.

Toute autre indication est interdite et pourra être enlevée d'office par le gérant technique.

Ces plaquettes nominatives seront fournies par le gérant technique. Ces mêmes dispositions sont appliquées pour les plaquettes dans les ascenseurs et sur les parlophones, et pour les plaques d'identification des parkings couverts et non couverts.

Elles constituent des frais privatifs.

#### **Article 12 - Déménagements – transports d'objets volumineux**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du gérant technique (à prévenir au moins cinq jours à l'avance).

Toute dégradation aux parties communes de l'immeuble commise par leur manutention sera portée en compte au copropriétaire qui aura exécuté ou fait exécuter ce transport ou dont le locataire l'aura exécuté ou fait exécuter.

**Article 13 - Charges de villes, de police et de voiries**

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