

DOMAINE DU WOLVENBERG
Chaussée d'Alseberg 1031 - 1033
UCCLE (Bruxelles 18)

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE UN - EXPOSE PREALABLE ET CHAPITRE DEUX - STATUT REEL

La description du bien, l'établissement de la propriété, les conditions spéciales, la description du "Domaine du Wolvenberg", le statut immobilier ainsi que le statut réel sont précisés dans l'acte de base d'origine reçu par le Notaire Edouard NOTERIS le 5 janvier 1967, transcrit dans un acte modificatif reçu par ledit Notaire le 28 juin 1968, auxquels actes il sera fait référence dans le présent acte établi en application de la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété.

Toute modification au "statut réel" auquel il est fait référence ci-dessus ne pourra être faite que par une décision prise à l'unanimité de tous les copropriétaires.

CHAPITRE TROIS - REGLEMENT DE COPROPRIETE

I. DETERMINATION ET UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 1 - 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 propriétaires, 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 2 - Mode de calcul de la quote-part de copropriété

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 I pour 4 358 / dix millièmes	:	4 358 / 10 000èmes
- Bloc II pour 4 414 / dix millièmes	:	4 414 / 10 000èmes
- Garage bloc I 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

Pour adapter ces quotités, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

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 dix millièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par une décision prise à l'unanimité des voix des copropriétaires tel que prévu par l'article 16, paragraphe 8 du présent Règlement.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées sera constatée par un Notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. Cet acte notarié 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;*
- *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 sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

Sans préjudice à ce qui sera précisé ci-après au titre III, article 17 pour les charges, aucune indemnité ne sera due ou ne devra être payée en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété.

Article 3 - Parties communes

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

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

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

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

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 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 manoeuvre 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, les jardins et des communs en général, est déclaré partie commune.

9. Façades

La façade est un gros mur, 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 manoeuvres et l'éclairage. Les portes d'accès, ainsi que leur appareillage d'ouverture automatique dont elles sont pourvues ainsi que leur serrure pour l'ouverture mécanique constituent une partie commune du bloc concerné.

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 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. Jardin

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, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, la rampe d'accès au garage, l'aire de manoeuvre 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.

Les copropriétaires doivent couvrir leur responsabilité civile et les risques d'incendie, y compris le recours des voisins et co-occupants. Cette police peut être souscrite par l'association des copropriétaires représentée par le syndic.

14. Gros murs

On appelle "gros mur" celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

15. Murs intérieurs séparant deux appartements

Pareils murs, s'ils ne sont pas "gros murs", 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-oeuvre

Le gros-oeuvre 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. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, généralement aménagé en jardin, était attribué à un lot privatif, cette fraction du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie, le bénéficiaire en supporterait l'entretien.

26. 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.

27. Terrasses (étages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage privatif d'un des propriétaires, le revêtement spécial et aménagements particuliers qui les recouvrent sont des éléments privatifs.

28. 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 4 - 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 5 - Définition des parties privatives

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 au 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 destinée à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera ..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé au chapitre "parties communes" du présent règlement général de copropriété.

Article 6 - 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.

Sont incompatibles avec ces principes, notamment, le fait pour un propriétaire d'un lot privatif, d'encombrer de quelque manière que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs; d'y effectuer des travaux de ménage tels que battage et brossage de tapis, literies et habits, étendage de linge, nettoyage de meubles ou ustensiles, cirage de chaussures.

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, mais avec l'assentiment écrit de l'Architecte auteur du projet ou à son défaut, d'un Architecte désigné par le syndic, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en 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 selon les modalités prévues à l'article 8 ci-après, relatives aux "transformations".

Les propriétaires pourront établir des persiennes ou autres dispositifs extérieurs de protection, qui devront être un modèle défini agréé par l'assemblée générale du complexe, 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-télédistribution 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 privés.

Article 7 - 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, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades, avec l'accord d'un Architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

Location :

Le copropriétaire pourra donner sa propriété privée 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 privée d'un appartement et ne possède pas de quotités spéciales dans les parties communes; la numération 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.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription hypothécaire, vendre à un autre propriétaire la cave qui est sa propriété.

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.

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 manoeuvre, 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.

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 sa 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.

Article 8 - 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 la surveillance de l'Architecte et d'un Ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

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

II. L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 9 - 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)

Article 10 - Personnalité juridique - Composition

A partir du premier août mil neuf cent nonante-cinq, l'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique si les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou la transmission d'au moins un lot, donnant naissance à indivision;
- la transcription du présent acte à la Conservation des Hypothèques compétente.

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

Article 11 - 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 aux articles 577-2 à 577-14 du Code Civil.

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège 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 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ou toutes autres dispositions nouvelles de ces lois entrant en vigueur 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.

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 12 - 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 13 - Objet social

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

Article 14 - Solidarité divise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes trois et quatre du Code Civil.

Article 15 - Actions en justice

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

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

Article 16 - Organes de l'association des copropriétaires

A. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Paragraphe 1 - Pouvoirs

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Paragraphe 2 - Composition

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe sept du Code Civil.

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

S'il est copropriétaire, il pourra en cette qualité seulement disposer du droit de vote inhérent à son lot privatif.

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de 10 % des voix non compris ses propres voix.

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Paragraphe 3 - Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient le 1er jeudi du mois d'octobre aux heures et endroit indiqués dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Paragraphe 4 - Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Il peut, en outre, convoquer à tout moment une assemblée générale extraordinaire lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, moyennant le respect du même délai de convocation.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Toutes convocations aux assemblées générales sont envoyées quinze jours francs au moins, avant la date de l'assemblée, par lettre. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre - c'est-à-dire que la moitié des copropriétaires n'est pas présente ou représentée ou que les copropriétaires présents ou représentés ne possèdent pas la moitié des quotes-parts dans les parties communes - une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et dix jours francs au plus.

Si un ou des points à l'ordre du jour exigent l'unanimité, la convocation indiquera clairement que :

"Si l'unanimité lors de l'assemblée ne peut être atteinte en raison de l'absence de certains copropriétaires, une seconde assemblée sera convoquée dans les délais et forme prévus à l'article 16 - A. paragraphe 4 du Règlement de Copropriété.

Cette seconde assemblée délibérera valablement à l'unanimité de ses membres présents ou représentés; les copropriétaires non présents étant présumés favorables à la / aux proposition(s) soumise(s) à la décision de l'assemblée. Cette présomption est irréfragable."

Paragraphe 5 - Ordre du jour

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

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour.

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

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

Paragraphe 6 - Constitution de l'assemblée

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

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables, pour autant que les conditions de présence et le quorum de votes nécessaire aient été respectés.

Paragraphe 7 - Délibérations

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

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, que dans les limites fixées au paragraphe 2 - 6ème alinéa. Nul ne peut, en outre, prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire.

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

L'assemblée générale ne délibère valablement que si 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.

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

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires et non de celle des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Si lors de la première assemblée, l'unanimité n'a pu être atteinte en raison de l'absence de certains copropriétaires; une seconde assemblée sera convoquée dans les délais et forme prévus à l'article 16 - A. paragraphe 4 du Règlement Général de Copropriété.

Cette seconde assemblée délibèrera valablement à l'unanimité de ses membres présents ou représentés; les copropriétaires non présents étant présumés favorables aux propositions soumises à la décision de l'assemblée. Cette présomption est irréfragable.

Les dispositions des troisième et quatrième alinéas qui précèdent doivent obligatoirement être reprises dans les lettres de convocation aux assemblées générales appelées à devoir prendre des décisions à l'unanimité de tous les copropriétaires.

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

Dans ce cas, les défaillants seront considérés comme consentants, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce qu'en ce cas de défaillance, les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition.

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes (1/10 000èmes) qu'ils possèdent dans les parties communes.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, les assesseurs et le syndic.

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

Paragraphe 8 - Majorité spéciale - Unanimité

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

- 1. à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :*
 - 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 partie communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;*
 - c. de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;*
- 2. à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :*
 - 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.*

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

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

Paragraphe 9 - Actions en justice

a. *Par un copropriétaire*

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

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

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

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

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

b. *Par un occupant*

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

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

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

Paragraphe 10 - Opposabilité

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur 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.

Paragraphe 11 - Présidence - Bureau - Feuille de présence

L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil de Gérance.

L'assemblée désigne, à la majorité absolue des voix, deux scrutateurs.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

B. LE SYNDIC

Paragraphe 1 - Nomination

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable. Le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale.

Un copropriétaire ne peut pas être appelé aux fonctions de syndic.

Paragraphe 2 - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

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

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

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

Paragraphe 3 - Publicité

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

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

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic, aux frais de la copropriété s'il requiert des aménagements spéciaux (tel le placement d'un panneau d'affichage).

Paragraphe 4 - Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Paragraphe 5 - Pouvoirs

Le syndic est chargé :

- 1. de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété; ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande;*
- 2. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;*
- 3. d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;*
- 4. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;*
- 5. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :*
 - tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;*
 - payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;*
 - souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale;*

6. de représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et ce, comme organe de l'association des copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;
7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire;
8. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes (qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée);
9. de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du Notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du Conservateur des Hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera ...
10. dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation impose et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance. Si le contrevenant est un locataire, le syndic, avant de prendre lesdites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier de faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11. *il instruit les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, fait rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prend toutes les mesures conservatoires nécessaires.*

Paragraphe 6 - Rémunération

Le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Paragraphe 7 - Démission

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

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

III. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 17 - Frais communs

A. COMPOSITION DES CHARGES

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.*

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 de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

Sont considérées comme charges communes particulières :

- *par dérogation à la répartition uniforme des charges communes en proportion des quotités de copropriété, des comptes spéciaux sont dressés pour les matières suivantes et font l'objet de la répartition indiquée ci-après :*

Chauffage :

- 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 dix-millièmes 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.*

Eau chaude :

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.

Electricité :

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.

B. CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT

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

Telles sont les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et caetera ..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'il ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 18 - 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 19 - 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 20 - 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 au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 21 - 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 22 - Recettes au profit des parties communes

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

Article 23 - 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 (article 1328 du Code Civil).

Article 24 - Cession d'un lot

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

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

Le Notaire en informe les parties.

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

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

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

1. le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;
2. sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association (à charge pour elle de l'affecter aux dépenses non périodiques).

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

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

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

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

Pour l'application du présent article :

- *la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code Civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires, représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra aviser le Notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code Civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion;*
- *le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.*

IV. TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 25 - 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 26 - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux aux parties communes sont répartis en trois catégories :

- *réparations urgentes;*
- *réparations indispensables mais non urgentes;*
- *réparations non urgentes, travaux non indispensables (entraînant un agrément ou une amélioration).*

Réparations urgentes

Le syndic a plein pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument 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 gérance; celui-ci devra faire connaître sa décision dans les plus brefs délais, et au maximum 3 jours francs après la date de notification par le syndic.

Réparations indispensables mais non urgentes

Les décisions à leur sujet seront prises par le Conseil de gérance, qui, avec le syndic, jugeront si une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires est nécessaire pour ordonner les travaux de cette nature.

Réparations non urgentes

Les réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration seront proposées à l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic avec l'accord du conseil de gérance.

Ces travaux soumis à l'approbation d'une assemblée générale devront être décidés par une majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ils seront alors obligatoires pour tous.

Ils pourront être demandés également par des copropriétaires possédant au moins un quart des quotités.

Article 27 - Servitudes relatives aux travaux

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

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, 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 oeuvre 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.

V. DE LA RESPONSABILITE GENERALE - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 28 - 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 au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (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 29 - 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 au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier."

"Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire."

Article 30 - Assurance

L'immeuble sera couvert contre les risques d'incendie, chute de la foudre, explosions, chute d'avion, dégâts d'ordre électrique, tempête et risques connexes par une ou plusieurs polices 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 31 - A - De la responsabilité civile tiers (immeuble - jardin - ascenseurs)

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

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

Article 31 - B - Bris de glace et dégâts de eaux

Dans le cadre des dispositions de l'article 30 ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glaces" pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police "dégâts des eaux", pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

Article 31 - C - Personnel

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

Article 32 - 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 33 - Cas de sinistre

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 34 - De l'utilisation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. SINISTRE PARTIEL

Si le sinistre est partiel (à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment), le syndic emploiera l'indemnité encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge 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 d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence 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 aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B. SINISTRE TOTAL

Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

Il est précisé que le sinistre total d'un bloc ne peut être considéré que comme un sinistre partiel dans le Domaine du Wolvenberg; ce qui entraîne l'obligation absolue pour les copropriétaires intéressés, de procéder à la reconstruction dudit bloc en respectant l'unité architecturale du Domaine, telle qu'elle existait avant le sinistre. Il serait loisible, par contre, aux copropriétaires dudit bloc d'effectuer les aménagements intérieurs qu'ils décideraient, du moment que ceux-ci n'ont aucune répercussion sur l'intégration du bloc dans le domaine.

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 d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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 aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 35 - 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 estimerait 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 36 - 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.

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

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

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.

CHAPITRE QUATRE - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 37 - Portée - Modifications

Il est arrêté par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leur ayants droits.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale par la même majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 16 paragraphe 10 - "opposabilité" - du règlement de copropriété .

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

SECTION 1 - CONSEIL DE GERANCE - GERANT TECHNIQUE - COMPTABILITE

Article 38 - Conseil de gérance

Le conseil de gérance du domaine est composé d'au moins 6 copropriétaires dont 3 copropriétaires de chaque bloc élus par l'assemblée générale statutaire annuelle du Domaine.

Le syndic convoquera le conseil de gérance dans les cas prévus par l'article 26 du présent règlement ainsi qu'à la requête du Président du conseil de gérance ou de deux membres de ce conseil.

Le syndic et le gérant technique de l'immeuble pourront assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de gérance 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 gérance 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.

Il est constitué également un conseil de gérance pour chacun des blocs I et II. Chaque conseil de gérance est composé de 3 copropriétaires, désignés par l'assemblée générale statutaire annuelle. Leurs membres sont obligatoirement copropriétaires dans le bloc concerné. Ils sont seuls compétents pour soumettre à une assemblée générale des copropriétaires de leur bloc, les réparations ou travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration. Ces travaux ne peuvent concerner que les parties internes du bâtiment concerné. Toutes les autres dispositions prévues par le Règlement général de copropriété seront de stricte application, tant en ce qui concerne le conseil de gérance que les assemblées générales. Toutefois, les assemblées annuelles de chaque bloc auront lieu respectivement le 1er mercredi du mois d'octobre pour le bloc I et le premier jeudi du mois d'octobre pour le bloc II, aux heures et endroit indiqués dans les convocations.

Article 38 bis - Gérant technique

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

Sa rémunération est fixée par l'assemblée générale du Domaine 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).

Le licenciement du gérant technique et le choix d'un successeur appartiennent à l'assemblée générale du Domaine.

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 gérance - sont de la compétence du syndic.

Article 39 - Comptabilité

A. PROVISION POUR CHARGES COMMUNES (Fonds de roulement - Appels de fonds exceptionnels)

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

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

En cas de dépenses non périodiques, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic pourra demander un appel de fonds exceptionnel dont le montant sera fixé par l'assemblée générale du bloc concerné ou par l'assemblée générale du Domaine.

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

B. 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, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4, 6 ° du Code Civil.

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.

C. 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. à 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. à 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.

D. COMPTES ANNUELS DU SYNDIC

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturée en fin d'année comptable, le 30 juin de chaque année.

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les décomptes.

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, à la simple majorité absolue des voix, de toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant.

SECTION 2 - ASPECTS EXTERIEURS

Article 40 - 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 manoeuvre vers le sous-sol, les couloirs des caves, les locaux à poubelles et assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article 41 - 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 42 - Entretien et aspect

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.

SECTION 3 - ORDRE INTERIEUR

Article 43 - Service des eaux

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

Article 44 - Aspects - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manoeuvre 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.

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 astreinte de 250,- BEF 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.

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

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

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

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

Il est strictement défendu d'utiliser, dans l'immeuble, des tuyaux d'amenée du gaz 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.

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.

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 manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres 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.

SECTION 4 - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 45 - Mode d'occupation

A. GENERALITE

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 l'article 44 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, à l'exception des petits moteurs électriques actionnant les appareils ménagers.

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 doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

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

B. TRANSMISSION DES OBLIGATIONS

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

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

C. LOCATION

1. Les 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.
2. Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
3. Le syndic portera à la connaissance des locataires les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code Civil.
4. En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

Article 46 - 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 dont question à l'article précédent serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

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 ascenseurs et parlophone, et les plaques d'identification des parkings couverts et non couverts.

Elles constituent des frais privatifs.

Article 47 - Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

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 (prévenu au moins cinq jours à l'avance).

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

Article 48 - Caves et emplacements de garages

La propriété et la jouissance des caves et emplacements de garages sont réglés à l'article 7 du règlement de copropriété.

Article 49 - Divers

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

SECTION 5 - REPARTITION DES FRAIS DE DISTRIBUTION D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 50 - 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.

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 51 - 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.

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.

SECTION 6 - ASCENSEURS

Article 52 - Répartition des frais d'ascenseurs

Les ascenseurs desservant l'immeuble 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.

SECTION 6 bis - REPARTITION 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

SECTION 7 - DIFFERENDS

Article 53 - Règlement des différends

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

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

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

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

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

Si le désaccord persiste, l'association des copropriétaires aura recours au juge compétent.

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

Article 54 - Conservation et diffusion des documents

Il sera imprimé ou photocopie des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur - des exemplaires qui seront remis aux intéressés - au prix que l'assemblée décidera.

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

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

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

Article 55 - Renvoi au Code Civil

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