

Réf.: en

Rép. nr.

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ -
REGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.**

**L'AN DEUX MILLE QUATRE
LE TROIS DECEMBRE**

Par devant Maître **Didier GYSELINCK**, Notaire résidant à
Bruxelles.

A COMPARU

La société anonyme **SCALDIA-VOLGA**, ayant son siège social à 1300 Wavre, avenue Galilée, 5, constituée suivant acte reçu par les notaires Pierre Van Halteren et Jacques Van Wetter, ayant résidé respectivement à Bruxelles et à Ixelles, le vingt-trois avril mil neuf cent soixante-quatre, publié aux Annexes au Moniteur Belge, le sept mai mil neuf cent soixante-quatre sous le numéro 11894, et dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Didier Gyselinck, soussigné, le vingt octobre deux mille trois, publié aux Annexes au Moniteur Belge sous le numéro 2003-11-13 / 0119217.

La société anonyme SCALDIA-VOLGA est immatriculée au registre des personnes morales à Nivelles sous le numéro 0402.654.126.

Ici représentée, conformément à l'article 18 de ses statuts, par deux administrateurs, étant :

- Monsieur **Alexander KRYZHANOVSKIY**, domicilié à Auderghem (1160 Bruxelles), rue Maurice Charlent, 47/49 ;

- Monsieur **Raymond GATHY**, domicilié à Auderghem, rue des Frères Goemaere, 59, nommés à cette fonction par décision de l'assemblée générale du onze mai deux mille quatre, publiée au Moniteur belge du vingt-six juillet suivant sous le numéro 04111165.

Laquelle comparante a, préalablement à la rédaction du présent acte de base, exposé qu'elle est propriétaire du bien suivant :

I. Description du bien.

COMMUNE D'AUDERGHEM.

Un immeuble situé **rue Maurice Charlent, 47/49**, cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section A numéro 101/Y/2 pour une superficie de vingt-sept ares quatre centiares (cadastré dans le titre de propriété section A partie du numéro 101/k/2 et contenant en superficie d'après titre environ quarante-trois ares quarante-trois centiares cinquante décimètres carrés).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ TRENTENAIRE.

La société anonyme SCALDIA-VOLGA, représentée comme dit ci-avant, déclare être propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis comme suit :

1) le terrain, pour l'avoir acquis de 1) Madame Marie Rose Andrée DE CORT, à Ixelles, 2) Monsieur Pierre Melchior Henri DE CORT, à Etterbeek, 3) Mademoiselle Marie Thérèse VAN MOLLE, à Woluwé-Saint-Lambert, 4) Madame Denisa Louisa Eugénie VAN MOLLE, à Woluwé-Saint-Lambert, 5) Madame Jacqueline Jeanne Berthe VAN MOLLE, à Liège, 6) Monsieur Francis Jacques Pierre Albert VAN ROMPHEY, à Liège, 7) Monsieur Pierre Emile Albert VAN ROMPHEY, à Milan, 8) Monsieur Claude Melchior VAN ROMPHEY, à Etterbeek, aux termes d'un acte reçu par le notaire Thierry Van Halteren, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Pierre De Cort, ayant résidé à Etterbeek, légalement empêché, le vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix septembre suivant, volume 5973 numéro 11.

Les indivisaires prénommés en étaient devenus propriétaires en vertu des circonstances suivantes :

A. partie dudit bien appartenait depuis plus de trente ans à 1) Madame Marie DE CORT, 2) Madame Barbe DE CORT, épouse FLAMENT, 3) Monsieur Jacques DE CORT, 4) Madame Jeanne DE CORT, épouse VAN MOLLE, 5) Madame Catherine DE CORT, et 6) Madame Louise DE CORT, épouse VAN ROMPHEY.

Suite à 1) un acte de cession de droits indivis par Madame Jeanne DE CORT du six juin mil neuf cent trente-neuf, 2) aux décès de Madame Marie DE CORT le trente août mil neuf cent quarante, 3) au décès de Madame Barbe DE CORT le treize mai mil neuf cent quarante-six, 4) à un acte de cession d'usufruit du douze octobre mil neuf cent quarante-huit, 5) au décès de Monsieur Jacques DE CORT le vingt-sept août mil neuf cent soixante, 6) au décès de Madame Marie WAEFELAER le premier mars mil neuf cent soixante-neuf, 7) au décès de Madame Jeanne DE CORT, épouse VAN MOLLE, le onze novembre mil neuf cent soixante-sept, 8) au décès de Monsieur Melchior VAN MOLLE le premier mars mil neuf cent septante-deux (qui était lui-même propriétaire depuis plus de trente ans), 9) au décès de Madame Catherine DE CORT le deux janvier mil neuf cent soixante-huit, Mesdames Louise et Marie DE CORT, Monsieur Pierre DE CORT, et Mesdames Marie, Denise et Jacqueline VAN MOLLE, prénommés, sont devenus propriétaires du terrain depuis plus de trente ans.

B. partie d'une contenance de septante-deux centiares environ appartenait précédemment aux mêmes consorts DE CORT-VAN MOLLE et Madame Louise DE CORT épouse VAN ROMPHEY

pour l'avoir acquise de l'Association Sans But Lucratif « Association des Industriels de Belgique », à Auderghem, aux termes d'un acte du notaire Pierre Garde, ayant résidé à Auderghem, à l'intervention du notaire Pierre De Cort, ayant résidé à Etterbeek, légalement empêché, le vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit décembre suivant, volume 5.594 numéro 27, contenant échange intervenu entre l'« Association des Industriels de Belgique » et les conjoints De Cort prénommés.

Madame Louise DE CORT est décédée à Liège, le dix-neuf septembre mil neuf cent septante-neuf, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires ses trois enfants issus de son mariage avec Monsieur Albert VAN ROMPHEY, étant Messieurs Francis, Pierre et Claude VAN ROMPHEY, prénommés.

L'Association Sans But Lucratif « Association des Industriels de Belgique » était propriétaire du terrain pour l'avoir acquis sous plus grande contenance aux termes d'une vente publique faite à la requête du Centre Public d'Aide Sociale de Bruxelles et clôturée suivant procès-verbal d'adjudication définitive du notaire Charles Ooms, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit novembre mil neuf cent septante-sept, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-six décembre suivant, volume 5442 numéro 25.

2) les constructions, pour les avoir fait ériger.

II. CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT).

En application de l'article 275 du COBAT le Notaire Didier Gyselinck a demandé par envoi recommandé en date du 5 novembre 2004, de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune en date du 25 novembre suivant stipule littéralement ce qui suit:

a) destination du bien:

- *au plan régional d'affectation du sol: le bien est en zone d'habitation*
- *au plan régional de développement: le bien n'est pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation*
- *PPAS: le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.*

Si le bien est repris dans le périmètre d'un PPAS, il y a lieu de vérifier, le cas échéant, si les prescriptions urbanistiques tant graphiques que littérales applicables au bien concerné par la demande n'ont pas fait l'objet d'une abrogation explicite ou implicite par le plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001), entré en vigueur en date du 29 juin 2001.

b) Conditions d'exécution de tout projet: Tant pour une nouvelle construction qu'en cas de modification de l'immeuble existant, de son affectation, de son utilisation ou du nombre de logement qu'il comporte, le propriétaire est tenu d'obtenir, au préalable, un permis d'urbanisme. A défaut, le maintien d'actes et/ou travaux antérieurs non conformes est opposable au propriétaire du bien au jour de la constatation de la non-conformité du bien acquis, même si aucune constatation n'a été effectuée antérieurement à son acquisition.

c) Protection du patrimoine immobilier:

Le bien n'est pas repris à l'Inventaire.

d) autres renseignements:

Permis d'urbanisme délivré pour la construction d'un immeuble à appartements et de bureaux en date du 24/4/1981 (dossier 11538), ainsi que pour la modification de 21 logements en 26 logements en date du 8/5/2003 (dossier 13493).

Le bien ne se trouve pas dans un périmètre de préemption tel que décrit dans l'Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003.

La comparante déclare pour le surplus que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du COBAT. Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

III. Désignation et division de l'immeuble - Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée

La comparante déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé:

- d'une part, en parties privatives appelées « appartement », « emplacement de parking » et « cave » qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire ;

- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix mille/dixmillièmes (10.000/10.000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, constituée par l'appartement, l'emplacement de parking ou la cave, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée.

En conséquence, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible: le bien privatif (appartement, emplacement de parking ou cave) avec, comme accessoire indispensable, la fraction lui afférente dans les parties communes générales.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou constitution de droit réel grevant un lot emportera non seulement aliénation ou grèvement de la propriété privative mais aussi de la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Les acquéreurs d'appartements, d'emplacements de parking et de caves tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale conformément à l'article 577-10 du Code civil. Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

IV. Plans - Règlement de copropriété

La comparante nous a ensuite remis, pour être annexés au présent acte, les plans de l'immeuble prédécrit pour former avec les présentes les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé.

A ces statuts, viendront éventuellement s'adjoindre ultérieurement les actes complémentaires ou modificatifs du règlement de copropriété et les décisions de l'assemblée générale.

Ces plans demeureront en conséquence ci-annexés après avoir été certifiés véritables et signés "ne varietur" par la comparante, et revêtus de la mention d'annexe par le notaire soussigné. Ils seront enregistrés en même temps que le présent acte et feront désormais partie intégrante de celui-ci pour être transcrits ou déposés en même temps qu'une expédition du présent acte à la conservation des hypothèques compétente.

V. Servitudes conventionnelles ou par destination du père de famille.

Généralités.

La mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée de l'ensemble immobilier, objet du présent acte de base, est à l'origine de l'existence de relations entre les divers fonds privatifs et communs qui composent l'immeuble et qui eussent constitué des servitudes si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent: elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi:

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires -gaz - électricité – téléphone – internet – conduits de ventilation) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre, ou entre les parties privatives et les parties communes que révélera notamment l'usage des lieux.

Les différends, de quelque nature qu'ils soient, auxquels pourraient donner lieu cette notion de servitude spécialement en ce qui concerne le maintien de ces servitudes et les modalités de leur exercice seront déférés à la juridiction compétente sans préjudice de la possibilité que conservent les parties de décider, après que le litige ne soit né, de recourir à l'arbitrage. Cette action devra être dirigée contre l'association des copropriétaires si le différend concerne l'ensemble de la copropriété ou contre le ou les copropriétaires concernés si elle ne vise que ceux-ci.

Particularités.

Les emplacements de parking numéros 16 et 17 sont grevés d'une servitude de passage pour l'accès au local commun (local chauffage et compteurs d'électricité, eau et gaz).

Servitudes et conditions spéciales reprises dans le titre de propriété.

Le titre de propriété de la société anonyme SCALDIA-VOLGA, étant l'acte prérappelé du notaire Thierry Van Halteren, prénommé, à l'intervention du notaire Pierre De Cort, prénommé, légalement empêché, le vingt-cinq août mil neuf cent quatre-vingt, contient les conditions spéciales suivantes :

« *CONDITIONS SPECIALES.*

L'acte prérappelé reçu par le notaire Pierre Garde, en date du vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-huit stipule textuellement ce qui suit :

« Relativement aux biens prédécrits, les cessionnaires viendront purement et simplement en lieu et place des cédants pour tout ce qui concerne les mitoyennetés, les servitudes quelconques, les clôtures et délimitations, les voiries actuelles et futures, les services d'eau-gaz-électricité, les rapports avec les administrations publiques, voisins et autres tiers ainsi que pour tous droits et obligations pouvant résulter des stipulations de titres de propriété réguliers et non prescrits.

A propos de telles stipulations, il est signalé ici que le titre de propriété de l'Association des Industriels de Belgique, étant la vente publique précitée du notaire Ooms, du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-sept, contient la clause suivante, ci-après textuellement reproduite :

Conditions.

La vente a lieu aux clauses et conditions du cahier des charges (vente de terrains) du deux octobre mil neuf cent vingt-cinq, arrêté par la Commission d'Assistance Publique de Bruxelles et à celles suivantes qui le modifient ou le complètent, lequel cahier des charges est resté annexé à un acte de vente passé par Maître Nerincx, notaire à Bruxelles le vingt-quatre janvier mil neuf cent cinquante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf février mil neuf cent cinquante, volume 903, numéro 20.

Les comparants d'autre part reconnaissent avoir reçu une copie de ces conditions ainsi que des modifications y apportées dans le susdit acte de Maître Ooms du vingt-huit novembre mil neuf cent septante-sept ».

Les acquéreurs de parties privatives dans l'immeuble prédécrit seront subrogés dans les droits et obligations de la société anonyme SCALDIA-VOLGA résultant des stipulations qui précèdent pour autant qu'elles soient encore d'application.

VI. Description de l'immeuble

I. PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont les suivantes :

- 1) le terrain sur lequel l'immeuble est construit ;
- 2) les murs mitoyens ;
- 3) les murs maîtres et les façades ;
- 4) d'une manière générale:
 - l'ensemble des toitures et plates-formes ;
 - l'ensemble des conduits de ventilation et de fumées ;
 - l'ensemble du gros-oeuvre et de l'ossature de

l'immeuble ;

- l'ensemble des canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, à l'exception de celles se trouvant dans les parties privatives et les desservant.

- ainsi que les éléments décrits plus amplement à l'article 6 du règlement de copropriété.

II. PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont définies ci-dessous.

Leur description est basée sur les plans ci-annexés, notamment concernant les numérotations des appartements, caves et emplacements de parking.

Lot numéro 1

L'APPARTEMENT NUMERO UN (1) situé au rez-de-chaussée, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, dégagement, terrasse ;

- b) en copropriété et indivision forcée : trois cent six/dixmillièmes (306/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 2

L'APPARTEMENT NUMERO DEUX (2) situé au rez-de-chaussée, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre-coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

- b) en copropriété et indivision forcée : cent quatre-vingt-quatre/dixmillièmes (184/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 3

L'APPARTEMENT NUMERO TROIS (3) situé au rez-de-chaussée, ayant sa propre entrée à l'arrière de l'immeuble, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, débarras, water-closet séparé, terrasse ;

- b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent deux/dixmillièmes (402/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 4

L'APPARTEMENT NUMERO QUATRE (4) situé au

premier étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, hall de nuit, débarras, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent nonante-cinq (495/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 5

L'APPARTEMENT NUMERO CINQ (5) situé au premier étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre-coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cents/dixmillièmes (200/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 6

L'APPARTEMENT NUMERO SIX (6) situé au premier étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre-coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 7

L'APPARTEMENT NUMERO SEPT (7) situé au premier étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, débarras, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent deux/dixmillièmes (402/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 8

L'APPARTEMENT NUMERO HUIT (8) situé au

premier étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, débarras, water-closet séparé, deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent un/dixmillièmes (401/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 9

L'APPARTEMENT NUMERO NEUF (9) situé au premier étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent septante-huit/dixmillièmes (378/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 10

L'APPARTEMENT NUMERO DIX (10) situé au premier étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (283/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 11

L'APPARTEMENT NUMERO ONZE (11) situé au premier étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq/dixmillièmes (265/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 12

L'APPARTEMENT NUMERO DOUZE (12) situé au premier étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, débarras, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dixmillièmes (295/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 13

L'APPARTEMENT NUMERO TREIZE (13) situé au deuxième étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, hall de nuit, débarras, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq cent douze/dixmillièmes (512/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 14

L'APPARTEMENT NUMERO QUATORZE (14) situé au deuxième étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre-coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cents/dixmillièmes (200/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 15

L'APPARTEMENT NUMERO QUINZE (15) situé au deuxième étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre-coin à dormir, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent deux/dixmillièmes (202/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 16

L'APPARTEMENT NUMERO SEIZE (16) situé au deuxième étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains avec water-closet incorporé, débarras, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent deux/dixmillièmes (402/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 17

L'APPARTEMENT NUMERO DIX-SEPT (17) situé au deuxième étage, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : deux halls, séjour, quatre chambres, deux cuisines, deux salles de bains, hall de nuit, deux water-closet séparés, deux terrasses ;

b) en copropriété et indivision forcée : sept cent quatre-vingt/dixmillièmes (780/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 18

L'APPARTEMENT NUMERO DIX-NEUF (19) situé au deuxième étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-trois/dixmillièmes (283/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 19

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT (20) situé au deuxième étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent soixante-cinq/dixmillièmes (265/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 20

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT ET UN (21) situé au deuxième étage, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, water-closet séparé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : deux cent septante-sept/dixmillièmes (277/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 21

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT-DEUX (22) situé au rez-de-chaussée, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, cuisine américaine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante-quatre/dixmillièmes (194/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 22

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT-TROIS (23) situé au rez-de-chaussée, entrée une (1), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à gauche lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, une chambre, cuisine américaine, coin déjeuner, salle de bains, water-closet séparé, hall de nuit, débarras, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : trois cent vingt-deux/dixmillièmes (322/ 10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 23

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT-QUATRE (24) situé au rez-de-chaussée, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, deux chambres, cuisine américaine, salle de bains avec douche, sauna et water-closet incorporé, hall de nuit, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : quatre cent trente-sept/dixmillièmes (437/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 24

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT-CINQ (25) situé au rez-de-chaussée, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, cuisine américaine, salle de bains avec water-closet incorporé, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cent nonante/dixmillièmes (190/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 25

L'APPARTEMENT NUMERO VINGT-SIX (26) situé au rez-de-chaussée, entrée deux (2), étant l'entrée commune à l'arrière de l'immeuble à droite lorsque l'on regarde l'immeuble de l'extérieur, comprenant:

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, salle de douche avec water-closet incorporé, water-closet séparé, hall de nuit, débarras, terrasse ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinq cent treize/dixmillièmes (513/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 26

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO UN (1) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 27

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO DEUX (2) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 28

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO TROIS (3) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 29

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO QUATRE (4) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 30

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO CINQ (5) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 31

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO SIX (6) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 32

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO SEPT (7) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 33

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO HUIT (8) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 34

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO NEUF (9) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 35

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO DIX (10) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 36

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO ONZE (11) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 37

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO DOUZE (12) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 38

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO TREIZE (13) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 39

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO QUATORZE (14) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 40

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO QUINZE (15) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 41

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO SEIZE (16) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : soixante-deux/dixmillièmes (62/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 42

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO DIX-SEPT (17) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 43

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO DIX-HUIT (18) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-sept/dixmillièmes (57/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 44

L'EMPLACEMENT DE PARKING NUMERO DIX-NEUF (19) situé au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement de parking proprement dit ;

b) en copropriété et indivision forcée : septante-deux/dixmillièmes (72/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 45

LA CAVE NUMERO UNE (1) située au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit/dixmillièmes (38/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 46

LA CAVE NUMERO DEUX (2) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit/dixmillièmes (38/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 47

LA CAVE NUMERO TROIS (3) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente-huit/dixmillièmes (38/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 48

LA CAVE NUMERO QUATRE (4) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quinze/dixmillièmes (15/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 49

LA CAVE NUMERO CINQ (5) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 50

LA CAVE NUMERO SIX (6) située au sous-sol, comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 51

LA CAVE NUMERO SEPT (7) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 52

LA CAVE NUMERO HUIT (8) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 53

LA CAVE NUMERO NEUF (9) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 54

LA CAVE NUMERO DIX (10) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 55

LA CAVE NUMERO ONZE (11) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : trente et un/dixmillièmes (31/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 56

LA CAVE NUMERO DOUZE (12) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;
- b) en copropriété et indivision forcée : quinze/dixmillièmes (15/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 57

LA CAVE NUMERO TREIZE (13) située au sous-sol,
comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes (17/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 58

LA CAVE NUMERO QUATORZE (14) située au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes (17/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 59

LA CAVE NUMERO QUINZE (15) située au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix-sept/dixmillièmes (17/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 60

LA CAVE NUMERO SEIZE (16) située au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

Lot numéro 61

LA CAVE NUMERO DIX-SEPT (17) située au sous-sol, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la cave proprement dite avec sa porte ;

b) en copropriété et indivision forcée : dix/dixmillièmes (10/10.000) des parties communes en ce compris le terrain.

VII. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il a été établi comme suit le règlement de copropriété de l'immeuble dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes, et de définir les règles de cohabitation.

Ce règlement de copropriété sera obligatoire pour tous ceux qui seront copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

CHAPITRE I – EXPOSE GENERAL

Article 1. – Par application de la faculté prévue par les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil formant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs : elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord des copropriétaires dans le respect des majorités prévues par le présent statut ou la loi, lequel statut sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2. – Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications, dans les conditions qu'il indique.

Article 3. – Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

CHAPITRE II – STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I. COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE.

Article 4. – L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun pour une fraction.

Les parties privatives comprennent les appartements, les caves, et les emplacements de parking et le cas échéant, les autres éléments décrits dans l'acte de base de l'immeuble.

Article 5. – Les parties communes sont divisées en dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000èmes) attribuées aux parties privatives dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

Cette valeur est acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par amélioration, embellissement ou autrement.

Le nombre de dixmillièmes ainsi possédés par chacun des propriétaires fixe sa contribution dans les charges communes.

Article 6. – Parties communes de l'immeuble.

Seront choses communes, pour autant qu'elles existent dans l'immeuble, notamment :

Le terrain bâti et non bâti, y compris le jardin en arrière de l'immeuble en toute entièreset avec sa clôture en fil de fer.

Les fondations, les murs de façade, les gros-murs qui forment l'ossature du bâtiment, les poteaux et les poutres, la moitié intérieure

des murs pignons mitoyens, ces derniers suivant leur état de propriété, les escaliers.

Les ornements extérieurs des façades et des terrasses.

Le gros-œuvre des terrasses, y compris la chape et la feuille d'étanchéité, les garde-corps.

La toiture avec sa descente d'eau, les corniches et gouttières.

Le local du chauffage et les locaux aux compteurs communs d'électricité, d'eau et de gaz, les autres locaux renseignés comme communs dans l'acte de base.

L'entrée sur rue avec le trottoir à rue et le passage carrossable, la porte d'entrée et la grille à deux battants du jardin, la porte basculante, le couloir de circulation et tous autres dégagements de parking en sous-sol, les couloirs et dégagements des caves, les trémies des ascenseurs avec machinerie.

Les halls d'entrée, les escaliers, leurs cages et leurs paliers, les aeras, les couloirs d'étages menant aux appartements.

Les gazons, les arbustes et le parking devant l'immeuble du côté rue Maurice Charlent.

La cheminée du chauffage central, le réseau général d'égouts, à l'exclusion de la canalisation à usage d'un lot privatif pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi.

Les installations du chauffage central, les installations d'eau froide, d'eau chaude, de gaz, d'électricité (y compris les installations et appareils de portiers électriques) à l'exception toutefois de tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves, emplacements de parking en sous-sol et autres éléments privatifs pour autant qu'il ne s'agisse pas de choses d'intérêt général.

Les ascenseurs, le parlophone, les boîtes aux lettres, guide porte, et caetera.

Et plus généralement, tout ce qui se rattache comme parties intégrantes ou accessoires aux parties ci-dessus décrites ou à celles tenues pour communes ou considérées telles par les usages non contraires au présent règlement, par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et par la jurisprudence.

Article 7. – Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec l'élément privatif dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments. L'hypothèque et tout droit établi sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix

Article 8. – Parties privatives de l'immeuble.

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'élément privatif, à l'exclusion des parties communes, et notamment le plancher ou parquet ou revêtement, avec le soutènement immédiat, les cloisons intérieures avec leurs portes à l'exclusion des gros murs, colonnes et poutres en béton, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les éléments privatifs, les fenêtres sur la rue ou sur cour avec leurs volets ou persiennes, les portes palières et les portes intérieures, toutes les canalisations intérieures des éléments privatifs, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres, le revêtement des terrasses, le plafonnage du plafond, le plafonnage et la décoration intérieure ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des éléments privatifs et qui est à l'usage de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur des locaux privatifs, mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, électricité, téléphone).

Article 9. – Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de la partie privative lui appartenant dans les limites fixées par les présentes et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Les modifications de revêtement des terrasses se font sous l'entière responsabilité (conséquences directes et indirectes) du propriétaire concerné.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements.

Il est toujours permis de réunir en un seul, deux appartements d'un même niveau et de les rediviser ensuite, suivant un des types prévus ou suivant un autre type, sans néanmoins qu'il puisse y avoir par niveau un plus grand nombre d'appartements que celui prévu à l'origine.

Dans ces conditions, il est permis de modifier la distribution des pièces de chaque appartement ou d'attribuer à un appartement une ou des pièces prévues pour un autre appartement.

En cas de modification suivant un des types non prévus, le nombre des quotités attachées aux appartements modifiés sera

déterminé proportionnellement à leur surface privative respective et le réajustement du nombre de millièmes ou autres quotités des appartements modifiés sera fait par les soins d'un notaire qui a reçu l'acte de base, sur les indications de l'architecte, le total des millièmes ou autres quotités attachées aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes ou autres quotités attachés aux deux appartements du type normal.

Il est permis de même de réunir deux appartements de niveaux différents mais se touchant par un plancher et plafond de façon à former un appartement « Duplex » et de les réunir par un ou plusieurs escaliers intérieurs.

En toute hypothèse les travaux devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, et, à son défaut, par un architecte agréé par l'assemblée générale ; les honoraires de cet architecte seront à la charge exclusive du propriétaire faisant exécuter les modifications.

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

Article 10. – En aucun cas, un propriétaire d'un emplacement de parking ou d'une cave ne peut vendre un emplacement de parking ou une cave à une personne n'étant pas propriétaire d'un appartement dans l'immeuble. De même, le propriétaire d'un appartement et d'un emplacement de parking et/ou d'une cave ne peut vendre son appartement sans ledit emplacement de parking et/ou cave, à moins qu'il ne reste propriétaire d'un autre appartement dans l'immeuble, l'idée étant qu'en aucun cas, un propriétaire ne soit propriétaire dans l'immeuble que d'un emplacement de parking ou d'une cave.

Article 11. – Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des gardes-corps, des terrasses et de toutes les parties visibles et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 12. – Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, et en user suivant le règlement de police. Il ne pourra être placé sur la toiture de l'immeuble qu'une seule antenne collective de télévision. Les frais de raccordement à l'antenne, d'entretien et de remplacement de l'antenne seront supportés par les copropriétaires des appartements, chaque

appartement y intervenant pour une part égale. Le placement d'antenne parabolique sur la terrasse est autorisé pour autant qu'elle ne dépasse pas la hauteur de garde-corps de terrasse.

Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

Article 13. -- L'antenne parabolique placée dans le jardin ainsi que les appareils de réception se trouvant dans les deux armoires métalliques sur le mur du parking en sous-sol appartiennent à la société anonyme belge Fincomes qui a le droit de leur jouissance gratuite et illimitée dans le temps, pour réception des émissions télévisées dans les appartements numéros 4 et 13. La société Fincomes supportera tous les frais de fonctionnement de l'antenne et des appareils et sera responsable en cas d'incident imputable à cette antenne.

La société anonyme belge Scaldia-Volga ainsi que d'autres sociétés du groupe ATEX (Fincomes, Atex Holding, Knoxville Investments etc.) ont le droit d'utilisation gratuite et illimitée dans le temps des boîtes aux lettres numéros 18, 27 et 28 se trouvant à l'entrée de l'immeuble de la rue Maurice Charlent.

Les dispositions de cet article 13 ne peuvent être modifiées ou annulées que par décision unanime de tous les copropriétaires.

Article 14. – Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

SECTION II. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 15.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SCALDIS ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Auderghem (1160 Bruxelles), rue Maurice Charlent, 47-49.

Article 16.- Personnalité juridique - Composition

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

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

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

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égale à leurs quote-parts dans les parties communes.

Article 17.- Dissolution - Liquidation

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

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

Toutefois, l'assemblée générale ne pourra la dissoudre si 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 demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires, ou si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles du Code des sociétés relatifs à la liquidation des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 18.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 19.- Objet

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

Article 20.- 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 3 et 4 du Code civil.

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

Article 21.- 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 22.- Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

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.

2. Composition.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que 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. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement, à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice à l'application de l'article 577-6 paragraphe 7 du code civil.

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

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

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

pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

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

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans la Région de Bruxelles-Capitale au jour, heure et lieu indiqués par le syndic ou par celui qui en fait les fonctions.

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

4. Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandée au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

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

Le Président du Conseil de Gérance, s'il y en a un, peut également convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

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

5. Ordre du jour.

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

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

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

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

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

La première assemblée sera convoquée dès que les éléments privatifs auxquels sont joints au moins vingt-cinq pour cent dans les parties communes de l'immeuble, auront fait l'objet d'une réception provisoire ou d'une entrée en jouissance par le comparant ou par le syndic désigné par lui, lesquels fixeront l'ordre du jour.

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic et éventuellement les membres du Conseil de Gérance, suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

6. Constitution de l'assemblée.

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

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

7. Délibérations.

a) Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par dixmillième (10.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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 quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires sauf si la décision requiert l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

c) Majorité absolue

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

d) Considérations pratiques

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

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

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

Le copropriétaire défaillant est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non

présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale, si l'unanimité de tous les copropriétaires est requise, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre. Dans ce dernier 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 cas de défaillance, le propriétaire sera censé d'accord sur la proposition.

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

e) Procès-verbaux - Consultation

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires. Une traduction des statuts ne pourra être demandée que moyennant prise en charge du coût de la traduction par celui qui en fait la demande et versement d'une provision préalablement à celle-ci.

8. Majorité spéciale - Unanimité.

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

1 - à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées:

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

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

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

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

3 - à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

9. Actions en justice.

a) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

b) Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble 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.

10. Opposabilité - Information.

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

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

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

11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

L'assemblée désigne à la majorité absolue des voix, son président et deux assesseurs, pour le terme qu'elle détermine, lequel ne pourra excéder cinq ans.

Ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire du plus grand nombre de voix; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. SYNDIC.

1. Nomination.

Est désigné en qualité de syndic, Monsieur **Bernard SIMON**, domicilié Bois du Foyau 63 à 1440 Braine-le-Château (tél. 02/366 37 65).

Son mandat expirera de plein droit lors de la première assemblée générale, mais est renouvelable.

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.

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

Si le syndic est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de voix remplit d'office les fonctions ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

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

3. Publicité.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale

ainsi que son siège. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

5. Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

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

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

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

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

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

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

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

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque 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, sans préjudice, à l'égard de la

copropriété, de l'obligation du propriétaire d'être seul tenu au paiement de celles-ci; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives 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 ou des copropriétaires individuellement.

6 - de représenter l'association des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

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

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 emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, 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 d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement;

11- D'instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

6. Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

7. Démission.

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

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

III. CONSEIL DE GERANCE.

L'assemblée générale des copropriétaires décide, à la majorité des trois/quarts des voix, de la création, du maintien et de la suppression d'un conseil de gérance.

Le Conseil de Gérance est composé du président et de deux assesseurs désignés par l'assemblée générale.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du Conseil de Gérance avec voix consultative.

Le Conseil de Gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale et ordonne les travaux indispensables non urgents.

Le Conseil de Gérance veillera à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage, la voix du président sera prépondérante.

SECTION III. CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 23. – Enumération des charges.

Les charges communes sont de façon générale les dépenses nécessaires à l'entretien et à la réparation des parties en indivision,

les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, les frais de reconstruction des bâtiments détruits.

Article 24. – Répartition des charges

Les charges de l'indivision se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts respectives de copropriété dans l'immeuble, sauf ce qui pourra être stipulé à cet égard notamment dans l'acte de base.

Article 25. – Les réparations et les travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, réparations indispensables mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables :

- Réparations urgentes.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieurs, gouttières et caetera, le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

- Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic, ou, s'il existe, par les membres du conseil de gérance.

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

- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent des parties communes ou proposés par le Conseil de Gérance s'il y en a un, et seront soumis à une assemblée générale.

Ils ne pourront être décidés qu'avec une majorité des trois/quarts des voix prenant part au vote.

Article 26. – Les copropriétaires devront, en cas de nécessité, donner accès par leurs locaux pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.

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

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement ou local à un

mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom, l'adresse et numéro de téléphone devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse avoir accès si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnités toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

- Impôts – Responsabilité civile – Charges.

Article 27. – A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes de l'immeuble.

Article 28. – La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1368 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 29. – Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il supportera seul cette augmentation.

- Recettes.

Article 30. – Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées en raison des parties communes, elles seront distribuées aux copropriétaires dans la proportion de leurs millièmes dans les parties communes.

Le parking devant l'immeuble du côté rue Maurice Charlent est destiné à la location à des personnes tierces. Les loyers perçus vont servir à payer en partie les charges communes et/ou alimenter le fonds de réserve de la copropriété. Ces recettes communes seront distribuées aux copropriétaires dans la proportion de leurs millièmes dans les parties communes. Cette mesure ne sera applicable que pour autant que ce parking continue à produire des recettes. Cette disposition ne peut être modifiée que par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres de la copropriété représentant au moins trois/quarts de tous les copropriétaires.

SECTION IV. ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

Article 31. – L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, tempête, grêle, pression de la neige et de la glace, dégâts des eaux, brise de glaces, dégâts occasionnés aux vitres et

châssis des fenêtres lors d'un vol, d'une tentative de vol ou d'un acte de vandalisme, responsabilité civile, catastrophes naturelles, protection juridique, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale. Dans ce cadre, la copropriété prendra en charge la franchise légale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des obligations de chacun des copropriétaires.

La police globale d'assurance de l'immeuble prévoit la clause d'abandon de recours contre les locataires.

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

Article 32. – Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

Article 33. – Si une surprime est due pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 34. – En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée. Il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 35. – **L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :**

A.- si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge des copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires et réparti suivant leurs droits respectifs dans l'immeuble.

B.- si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix.

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 de leurs droits respectifs de copropriété et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts aux taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de paiement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres ou un ou plusieurs autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder aux autres copropriétaires de l'immeuble ou à celui ou ceux d'entre eux qui en auront fait la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil 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 un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

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 alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs dans l'immeuble.

Article 36.

a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les faire assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer dans la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime, sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit au supplément d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en toute liberté.

Article 37. – Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son appartement et cave, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Article 38. – Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

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

Les primes seront payées par les soins du syndic comme dépenses communes et réparties entre les copropriétaires dans les proportions des dixmillièmes dans les parties communes de chacun d'eux.

SECTION V. MUTATIONS DE PROPRIETE.

Article 39. – En cas de transmission de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir, par lettre recommandée, du syndic de l'association des copropriétaires, l'état :

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

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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.

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 en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 paragraphe premier du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.

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

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

Article 40. – Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété doit notifier au syndic son domicile réel ou élu faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'appartement du nouveau copropriétaire.

Article 41. – Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs biens ou en céder aux propriétaires voisins. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés. Toute modification

des biens devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

CHAPITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 42. – Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de gérance » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 43. – En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

SECTION I. ENTRETIEN.

Article 44. – Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

SECTION II. ORDRE INTERIEUR.

Article 45. – Les occupants ne pourront scier, fendre, ni casser du bois dans l'immeuble.

Article 46. – Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, les paliers, les dégagements de parkings en sous-sol, devront être maintenues libres en tous temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

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

Article 47. – Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tels que brossage de tapis, literies, habits, cirage de chaussures et caetera.

Article 48. – Il est proscriit de verser dans les évier, les lavabos, les sterfputs... des résidus de peintures, d'enduits ou tout autres produits pouvant boucher ou endommager les conduits.

Article 49. – Les occupants ne pourront avoir des animaux qu'à titre de tolérance ; si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée pourrait à la simple majorité des votants, retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cinq (5) euros par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée par une lettre recommandée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve.

En aucun cas le jardin ne peut servir comme terrain de promenade (en liberté ou en laisse) pour les chiens.

Tout dommage causé dans l'immeuble, dans les parties communes, par un animal sera porté en compte de son propriétaire.

En tout état de cause, tous les animaux exotiques sont strictement interdits.

SECTION III. ASCENSEURS.

Article 50. – L'usage des ascenseurs est réglementé par l'assemblée générale, à la majorité des voix.

A cet égard, il est interdit de faire usage des ascenseurs pour les déménagements. Il est également défendu de monter des vélos et autres objets pouvant abîmer ou en griffer les parois ; l'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés de personnes plus âgées.

Toutefois, l'usage des ascenseurs est autorisé pour véhicules servant à des personnes estropiées ou impotentes.

Les frais d'exploitation, d'entretien, de conservation et de renouvellement des ascenseurs seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs droits respectifs dans le bâtiment.

SECTION IV. CHARGES COMMUNES ET PRIVATIVES. PROVISIONS ET AVANCES.

Article 51. – De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les services communs, charges du nettoyage et de l'entretien des locaux communs et des espaces verts, le salaire de toute personne au service de l'immeuble, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la rémunération du syndic, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement des installations du chauffage, d'eau chaude et froide, de gaz et d'électricité à l'usage commun. La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Il existe actuellement pour l'ensemble de l'immeuble un abonnement collectif de télédistribution auprès de Brutélé, cet abonnement étant au nom de Scaldia-Volga. Si Scaldia-Volga peut céder cet abonnement à l'association des copropriétaires sans changement de conditions, tous les appartements de l'immeuble seront alors branchés à ce système, dont le coût fait partie des charges communes et chaque appartement y intervenant pour une part égale (cette disposition ne peut être modifiée ou annulée que par la majorité des trois/quarts des copropriétaires).

Un montant forfaitaire mensuel sera versé au syndic par chaque copropriétaire d'appartement avant le dix (10) de chaque mois, pour lui permettre de faire face aux dépenses communes de l'immeuble. Ce montant est fixé au départ pour chaque lot de la manière suivante :

- l'appartement numéro un (1) : trente-sept euros cinquante cents (37,50) ;
- l'appartement numéro deux (2) : vingt et un euros quatre-vingt cents (21,80) ;
- l'appartement numéro trois (3) : quarante-huit euros quatre-vingts cents (48,80) ;
- l'appartement numéro quatre (4) : soixante-trois (63) euros ;
- l'appartement numéro cinq (5) : vingt-trois euros septante cents (23,70) ;
- l'appartement numéro six (6) : vingt-trois euros nonante cents (23,90) ;
- l'appartement numéro sept (7) : cinquante et un euros vingt cents (51,20) ;
- l'appartement numéro huit (8) : cinquante et un euros dix cents (51,10) ;
- l'appartement numéro neuf (9) : quarante-huit euros quarante cents (48,40) ;
- l'appartement numéro dix (10) : trente-cinq euros cinquante cents (35,50) ;

- l'appartement numéro onze (11) : trente-trois euros quarante cents (33,40) ;
- l'appartement numéro douze (12) : trente-huit euros cinquante cents (38,50) ;
- l'appartement numéro treize (13) : soixante-cinq euros dix cents (65,10) ;
- l'appartement numéro quatorze (14) : vingt-trois euros septante cents (23,70) ;
- l'appartement numéro quinze (15) : vingt-trois euros nonante cents (23,90) ;
- l'appartement numéro seize (16) : quarante-sept euros soixante cents (47,60) ;
- l'appartement numéro dix-sept (17) : nonante-six euros septante cents (96,70) ;
- l'appartement numéro dix-neuf (19) : trente-cinq euros cinquante cents (35,50) ;
- l'appartement numéro vingt (20) : trente-trois euros vingt cents (33,20) ;
- l'appartement numéro vingt et un (21) : trente-six euros quarante cents (36,40) ;
- l'appartement numéro vingt-deux (22) : vingt-trois (23) euros ;
- l'appartement numéro vingt-trois (23) : trente-neuf euros nonante cents (39,90) ;
- l'appartement numéro vingt-quatre (24) : cinquante-cinq euros quarante cents (55,40) ;
- l'appartement numéro vingt-cinq (25) : vingt-deux euros quarante cents (22,40) ;
- l'appartement numéro vingt-six (26) : soixante-quatre euros trente cents (64,30).

Le montant des charges communes pour chaque lot est calculé tenant compte des recettes de la location des emplacements de parking devant l'immeuble (voir Article 30). Si lesdits emplacements de parking ne sont plus loués, le montant forfaitaire mensuel dont question ci-avant devra être réadapté.

Le montant forfaitaire mensuel dont question ci-avant pourra être modifié une fois par an par le syndic, en fonction de sa suffisance et/ou de changement des quotes-parts de propriétaires dans les parties communes de l'immeuble.

Article 52. – L'immeuble est pourvu de compteurs communs d'entrée de gaz, d'électricité et d'eau de ville ainsi que de compteurs individuels d'électricité et d'eau chaude et froide dans chaque appartement.

Il y a une installation collective de chauffage dans l'immeuble avec compteurs de chaleur fixés sur les radiateurs dans chaque appartement.

Pour financer ces consommations privées par appartement, chaque copropriétaire d'appartement doit verser au syndic, avant le dix (10) de chaque mois, une provision mensuelle pour ses charges privatives.

Le montant de départ de cette provision est fixé pour chaque appartement de la manière suivante :

- l'appartement numéro un (1) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro deux (2) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro trois (3) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro quatre (4) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro cinq (5) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro six (6) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro sept (7) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro huit (8) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro neuf (9) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro dix (10) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro onze (11) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro douze (12) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro treize (13) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro quatorze (14) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro quinze (15) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro seize (16) : cent vingt-quatre (124) euros ;
- l'appartement numéro dix-sept (17) : cent quarante-cinq (145) euros ;
- l'appartement numéro dix-neuf (19) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro vingt (20) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro vingt et un (21) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro vingt-deux (22) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro vingt-trois (23) : cent (100) euros ;
- l'appartement numéro vingt-quatre (24) : cent vingt-quatre (124) euros ;

- l'appartement numéro vingt-cinq (25) : nonante-quatre (94) euros ;
- l'appartement numéro vingt-six (26) : cent trente-cinq (135) euros.

Une fois par an, un décompte détaillé du coût des consommations sera établi par la société spécialisée pour tout l'immeuble avec répartition par appartement sur la base des relevés de compteurs individuels de chaleur, d'électricité et d'eau chaude et froide.

Si le montant des provisions versé dépasse le montant des consommations réelles pour l'année précédente, le syndic portera l'excédent au crédit du compte de propriétaire. Dans le cas d'insuffisance de provision, le syndic demandera au propriétaire de rembourser la différence.

Le syndic a le droit de modifier une fois par an le montant des provisions pour les charges privatives de chaque propriétaire se basant sur le décompte du coût des consommations d'appartement particulier pour l'année précédente. Le syndic doit notifier par écrit au propriétaire la modification du montant des provisions.

Article 53. – Chaque copropriétaire versera au syndic dans les trente jours à partir de la date de l'acte notarié concernant son acquisition des biens dans l'immeuble, une avance permanente de trésorerie égale au montant cumulé du montant forfaitaire mensuel des charges communes et de la provision mensuelle de consommations privées tels que visés ci-dessus aux articles 51 et 52.

En cas de mutation l'ancien copropriétaire a droit à la restitution de cette avance de trésorerie.

Article 54. – Chaque copropriétaire supportera les frais d'entretien et de réparations ou remplacements éventuels des compteurs d'électricité, de chaleur, de l'eau froide et chaude installés dans son appartement.

Article 55. – Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard de la copropriété, laquelle, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

SECTION V. MORALITE – TRANQUILITE.

Article 56. – Les propriétaires, leurs locataires, les domestiques, et tous les occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Il est interdit d'utiliser le jardin de l'immeuble pour y faire des barbecues, tenir des réunions de convives, des activités sportives ou autres manifestations pouvant perturber la tranquillité des habitants et abîmer l'herbe et les plantations.

Il est proscriit de procéder à la cuisson d'aliments sur les terrasses dont les fumées, les odeurs pourraient incommoder les autres habitants de l'immeuble.

Chaque personne qui entre ou sort de l'immeuble après vingt-deux heures par l'entrée du jardin doit fermer à clé la porte extérieure en verre de l'immeuble.

L'accès à la voie carrossable coté jardin de l'immeuble est interdit à tous véhicules sauf ceux de déménagement pour lesquels la personne concernée doit impérativement obtenir l'autorisation et la clé de la grille d'entrée du syndic ou du président du Conseil de Gérance.

Article 57. – Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police ou de voirie.

Article 58. – S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, le monte-charge s'il y en a, les appareils de nettoyage par le vide, de cirage mécanique, les appareils frigorifiques et de chauffage ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage.

En cas d'installation d'une alarme dans l'appartement ou sur la terrasse ou dans la cave, celle-ci doit être conforme à la législation en vigueur et avoir été placée par un installateur agréé.

SECTION VI. ASPECT.

Article 59. – Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses ni enseignes, ni réclames.

Les rideaux des fenêtres en façade doivent être de voile blanc à l'exclusion de tout autre type et couvrir toute la fenêtre.

Le placement des objets sur les terrasses est autorisé pour autant qu'ils ne dépassent pas la hauteur du garde-corps.

Les volets sont autorisés uniquement en façade arrière côté jardin et de couleur des châssis des fenêtres. Les marquises (toile de

protection solaire) sont autorisées sur toutes les façades mais uniquement de couleur orange uni.

Boîtes aux lettres et parlophones : afin d'uniformiser les caractères d'imprimerie des noms figurant sur les boîtes aux lettres et sur les tableaux des sonnettes, toutes les modifications devront être effectuées via le syndic et aux frais des propriétaires.

Article 60. – Les copropriétaires ne peuvent porter en aucune façon atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de leurs consorts.

Sont incompatibles avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer de quelque chef que ce soit les halls, escaliers, paliers et couloirs communs, la cour commune et cetera, d'y effectuer des travaux quelconques ou d'y faire n'importe quel dépôt.

Il est interdit de faire usage des cages d'escaliers pour les déménagements et/ou le transport de pièces pouvant abîmer ou en griffer les murs.

SECTION VII. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 61. – Les appartements sont destinés uniquement à l'habitation résidentielle; l'exercice même partiel d'une profession libérale est interdit.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront être en forme écrite et contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie.

Le propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires. Il demeurera seul redevable de sa quote-part dans les charges définies au présent Règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

La sous-location est interdite.

Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille.

Les dispositions du présent article sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Article 62. – Les échanges de caves et d'emplacements de parking sont permis entre les propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave ou d'un emplacement de parking sans être propriétaire d'un appartement de l'immeuble.

Une cave ou un emplacement de parking ne peut être donné en location, ni concédé en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Article 63. – Les occupants des emplacements du parking en sous-sol ne peuvent :

- les utiliser que pour garer des véhicules à usage privé servant au transport de personnes et des provisions ;
- y introduire de l'essence ou tout autre matière inflammable en dehors bien entendu du réservoir des véhicules ;
- céder ou confier la commande à distance d'ouverture de la porte automatique du parking à une personne n'étant pas propriétaire ou locataire d'un emplacement ;
- avoir l'accès au parking avec un véhicule équipé au L.P.G.

Les occupants s'interdisent :

- de laisser la porte automatique du parking ouverte sauf pendant le temps nécessaire à l'entrée et à la sortie des véhicules ;
- l'usage des appareils avertisseurs, spécialement entre vingt heures et huit heures, le ronflement sonore des moteurs, l'échappement libre, la production de fumée ;
- mettre aucun objet sur l'emplacement du parking à l'exception de vélos et voitures d'enfant ;
- d'utiliser les emplacements de parking pour y tenir des « garages sales » (vente dans le garage) ;
- le lavage des véhicules dans le parking en sous-sol.

Ils doivent :

- maintenir tous dégagements et accès libres et ne pas y abandonner leur voiture ;
- d'une façon générale, éviter tous troubles pour les autres occupants de l'immeuble et se conformer en tous points au règlement de police intérieure qui serait édicté par la gérance ou l'assemblée des copropriétaires, à cette fin ;
- contracter une assurance pour risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires par l'aggravation des risques.

Il est interdit d'accéder au garage avec des véhicules dépassant un mètre nonante-cinq centimètres de hauteur.

Article 64. - Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière des appartements, une plaque indiquant le nom de l'occupant.

En cas d'affichage de vente ou de location d'appartement, celui-ci devra se faire exclusivement à l'endroit prévu à cet effet.

Article 65. – Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.

Les occupants devront veiller à ce que dans les caves ou parking en sous-sol, il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables ne sera autorisé.

Seuls les sacs poubelles autorisés par la Région de Bruxelles-Capitale seront autorisés et le tri des déchets, ordures, devra être exécuté par les habitants de l'immeuble conformément aux normes en vigueur.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 66. – En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives aux statuts de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre désigné de commun accord ou, à défaut, désigné à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du tribunal de première instance de la situation du bien.

L'arbitre doit statuer en amiable compositeur.

Il doit rendre sa sentence dans les quarante jours de sa désignation, sous peine d'être déchu de ses fonctions.

Sa sentence est définitive, non susceptible d'appel ni de pourvoi en cassation, ni de requête civile.

La contribution aux frais de l'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Article 67. – Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une lettre recommandée ou d'une remise contre récépissé ou émargement.

Article 68. – Le règlement général de copropriété est obligatoire 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 celui-ci un droit de quelque nature qu'il soit.

En conséquence, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent 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.

FRAIS

Les frais du présent acte seront supportés par chacun des premiers acquéreurs des appartements, emplacements de parkings et caves proportionnellement au nombre de dixmillièmes attribués à son lot privatif.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparante fait élection de domicile en son siège social ci-avant indiqué.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude.

Date que dessus.

Et lecture faite, intégrale et commentée, la comparante a signé avec nous, Notaire.