

L'an mil neuf cent cinquante-huit,
Le cinq novembre,
Par devant Maître Frans Lambert, Notaire à Bruxelles,

Ont comparu :

Monsieur Gerardus-Polydorus De Gezelle, ingénieur, né à Gand, le vingt-neuf janvier mil neuf cent trois, et son épouse qu'il assiste et autorise, dame Irena-Joanna-Constantia Van de Walle, sans profession, née à Gand, le vingt-huit janvier mil neuf cent deux, demeurant ensemble à Laethem Saint Martin.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant contrat de mariage reçu par le Notaire Troch à Gand, le dix-sept novembre mil neuf cent vingt-six.

Lesquels nous ont requis d'acter de qui suit :

I.- Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle, sont propriétaires du bien suivant :

Commune d'Ixelles

Un terrain à bâtir sis à front de la rue Dautzenberg entre les maisons côchées sous les numéros 48 et 52, développant entre ces maisons une largeur de façade de dix-huit mètres, cadastré section B numéro 198/a/9 pour cinq ares cinquante-quatre centiares, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante-cinq centiares.

Origine de propriété

Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis des époux Alexandre François Léon MARTENS, géomètre expert immobilier et Fernande Joséphine Janssens, sans profession, à Knokke sur Mer, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Frans Lambert, soussigné, le vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-sept, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le quinze janvier mil neuf cent cinquante-huit, volume 1941 numéro 8.

Le dit bien appartenait aux époux Martens-Janssens pour l'avoir acquis de la société anonyme « Etablissements Mommens fils et Cie » à Anderlecht, suivant acte reçu par les Notaires Taymans d'Evere et Paul Muller Vanisterbeek de Bruxelles, le vingt-huit mars mil neuf cent cinquante-six, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le six avril suivant, volume 1682 numéro 2.

Ce bien appartenait à ladite société comme faisant partie de la propriété acquise par elle de Monsieur Paul Philippe Brossel et de Monsieur Jean Joseph Lucien Brossel, tous deux industriels à Anderlecht, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Muller Vanisterbeek à Bruxelles, le deux juillet mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le douze juillet suivant, volume 1161 numéro 13.

Messieurs Brossel prénommés en étaient propriétaires, chacun à concurrence de moitié indivise, pour leur avoir été adjugé sous les lots un à trois inclus, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive du

Ministère du notaire Dewever à Bruxelles, en date du vingt-cinq janvier mil neuf cent quarante-neuf, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le douze juillet suivant, volume 811 numéro 7, dressé à la requête de Madale Jeanne-Hélène Vande Meuter, sans profession, épouse de Monsieur Georges Charles Louis Germain à Paris.

Madame Germain née Vande Meuter, en était devenue propriétaire comme suit :

La propriété appartenait originellement à Monsieur Léon Pierre Jean Asselbergs, pour l'usufruit et à son épouse Hélène Victoire Vande Meuter pour la nu-propriété, par suite des événements suivants.

Monsieur Asselbergs avait acquis le bien en nom personnel pendant son premier mariage avec Madame Louise Marie Octavie Ghislaine Bary, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens suivant acte reçu par le Notaire Pierret à Ixelles, le vingt-trois juin mil huit cent nonante-sept.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jules Goossens-Bara à Bruxelles en date du deux avril mil neuf cent trente, Monsieur Asselbergs a fait donation entre vifs, sans stipulation de retour, mais sous réserve de l'usufruit à son profit, sa vie durant, à son épouse née Vande Meuter, de l'immeuble prédécrit.

Madame Asselbergs née Vande Meuter est décédée à Auderghem, le cinq mai mil neuf cent trente-trois. Aux termes de son testament olographe en date du vingt-trois septembre mil neuf cent vingt-trois, déposé au rang des minutes du Notaire Goossens-Bara, susdit, suivant acte de son ministère du vingt-quatre mai mil neuf cent trente-trois, elle a légué à son mari la moitié des biens composant sa succession ainsi que l'usufruit d'un bien sis à Auderghem et à Madame Germain, le surplus des biens composant sa succession.

Aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire Goossens-Bara, le trois mars mil neuf cent trente-quatre, transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le vingt-six du même mois, volume 2168 numéro 17, Madame Thérèse Vande Meuter, épouse de Charles Liefmans à Malaise et autres héritiers légaux de la défunte ont fait délivrance des legs contenus dans le testament prémentionné.

Monsieur Asselbergs prénommé est décédé à Auderghem le vingt-huit octobre mil neuf cent trente-cinq, laissant pour seul héritier légal son fils retenu de son premier mariage, étant Léon Henri Louis Asselbergs à Roquebrune.

Il résulte d'un des codicilles du défunt (celui du vingt-deux septembre mil neuf cent vingt-trois) à son testament authentique dicté au Notaire Poelaert à Bruxelles en date du trois novembre mil neuf cent neuf, que Monsieur Asselbergs a légué à Madame Germain, née Vande Meuter tout ce qu'il pourrait recueillir lui-même dans la succession de son épouse, née Vande Meuter.

Monsieur Léon Henri Louis Asselbergs, fils, a fait délivrance à Madame Vande Meuter du legs de la moitié des biens immeubles que son père avait recueillis dans la succession de son épouse, née Vande Meuter, suivant acte reçu par le Notaire Goossens-Bara susdit le dix-neuf juin mil neuf cent trente-sept transcrit au deuxième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le cinq juillet suivant, volume 2630 numéro 16.

CONDITIONS SPECIALES

résultant de titres antérieurs.

L'acte prérappelé reçu par le Notaire Lambert soussigné le vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-sept, contient les stipulations suivantes ci-après textuellement reproduites :

« L'acte prévanté des Notaires Taymans et Vanisterbeek du vingt-huit mars mil neuf cent cinquante-six, stipule ce qui suit :

Le cahier des charges dressé par Me Dewever, notaire à Bruxelles en vue de la vente publique du vingt-cinq janvier mil neuf cent quarante-neuf, contient notamment ce qui suit :

Mitoyennetés - les murs séparatifs entre les trois lots et les propriétés contigües sont présumés mitoyens selon l'usage.

Il est toutefois à présumer, en ce qui concerne les lots deux et trois (terrains situés à front de la rue Gachard) que les murs séparatifs entre ces lots et les propriétés contigües sont restés mitoyens jusqu'à l'héberge des bâtiments qui s'alignaient jadis vers la rue Gachard.

La venderesse ne saurait à ce sujet préciser dans quelles limites les portions de murs excédant en hauteur les clotures légales sont encore mitoyennes et les acquéreurs auront dès lors à s'entendre à ce sujet directement avec les propriétaires voisins, sans l'intervention de la venderesse ni recours contre elle.

Le mur de clôture de fond, séparatif de la propriété présentement vendue de la propriété de la société venderesse et consorts, donnant vers la rue Gachard, sera érigé à frais communs, sur la limite mitoyenne, lorsque les acquéreurs aux présentes, Monsieur et Madame Martens-Janssens ou leurs ayants droits commenceront à ériger des constructions sur le terrain qu'ils acquièrent par les présentes.

La clôture en façade à rue reste acquise aux acquéreurs et se trouve comprise dans la présente vente.

Il est bien entendu que toutes les mitoyennetés de murs clôturant actuellement le bien présentement vendu et qui sont la propriété de la société venderesse sont comprises dans la présente vente.

La société venderesse déclare expressément que le terrain présentement vendu n'est grevé d'aucune servitude. A cet égard, elle affirme que par acte avenü le vingt mars mil neuf cent cinquante-six, devant le Notaire Muller Vanisterbeek à Bruxelles, à transcrire, toutes les servitudes généralement quelconques établies en vertu d'un acte avenü le vingt-huit avril mil neuf cent cinquante-trois devant le Notaire Muller Vanisterbeek, transcrit au cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le dix-neuf mai mil neuf cent cinquante-trois, volume 1254 numéro 6, et avantageant ou grevant le terrain présentement vendu au profit ou à charge d'un autre bien sis à Ixelles, rue Gachard, propriété de la société venderesse et autres, ont été supprimées. »

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain prédécrit seront subrogés de plein droit par le fait de leur acquisition, dans les conditions spéciales qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application et relatives au terrain prédécrit, le tout sans recours et sans préjudice à ce qui sera dit ci-après au titre « Mitoyennetés ».

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

La Commune d'Ixelles fait partie de celles tombant sous l'application de l'arrêté de loi du deux décembre mil neuf cent quarante-six sur l'urbanisme. En conséquence, les dispositions de cet arrêté, de même que toutes prescriptions émanées ou à émaner des autorités compétentes quant à ce, sont d'entière application aux constructions à ériger sur le dit terrain, et s'imposent donc aux constructeurs et aux acquéreurs de tout ou partie des dits terrain et constructions.

II.- Les comparants ont décidé de faire ériger sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples qui sera régi par les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété.

Ils ont fait établir à cette fin les documents suivants qui demeureront ci-annexés, après avoir été paraphée « ne varietur » par eux et le Notaire.

DOCUMENTS

- A.- Plans de la construction au nombre de huit, numérotés de I à VIII et dressés par l'architecte José Dekandelaer, 356, chaussée Saint Pierre à Etterbeek, immatriculé B R 2691.
Plan numéro I - sous-sol,
Plan numéro II - rez-de-chaussée,
Plan numéro III - étages types,
Plan numéro IV - cinquième étage,
Plan numéro V - façade à rue,
Plan numéro VI - façade arrière,
Plan numéro VII - coupe,
Plan numéro VIII - situation avec notamment délimitation des jardins privatifs du rez-de-chaussée.
- B.- Le cahier des charges.
Ce cahier des charges n'étant pas générateur de droits réels, ne sera pas reproduit dans l'expédition du présent acte.
- C.- Le règlement général de copropriété qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit.

III.- Les comparants déclarent que les plans ci-dessus ont été soumis par eux à l'appui de la demande d'autorisation de bâtir qu'ils ont introduit auprès des autorités compétentes qui les ont approuvés et leur ont accordé cette autorisation de bâtir.

IV.- En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble à ériger sur et avec le terrain prédécrit, suivant comme déjà dit les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre sur la copropriété, les comparants ont déclaré opérer la division de cet immeuble, conformément à la description suivante et aux plans susmentionnés et dont l'analyse suit :

DIVISION

DESCRIPTION

L'immeuble est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages.

Nota Bene : les mentions « gauche », « droit », et « central » ci-après s'entendent en faisant face à la façade de l'immeuble rue Dautzenberg.

SOUS-SOL (Plan numéro I)

A) Parties communes

Notamment : Dégagements, palier, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et cabine de sectionnement, chaufferie et accessoires, tank à mazout, vides-poubelles avec sas, cave * réserve à matériel, cave conciergerie, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, et caetera,...

B) Parties privatives

Trente-trois caves numérotées de 1 à 12 et 12A à 33. Ces caves sont destinées à dépendre à titre privatif des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront respectivement attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente de ceux-ci.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont ces caves constituent des dépendances privatives.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre propriétaires d'appartements.

On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble et à titre de dépendance de cet appartement.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance ou appartenir en jouissance qu'à un occupant d'appartement dans l'immeuble.

L'aliénation d'une cave ne modifie pas les quotités dans les parties communes, accessoires de l'appartement dont la cave aliénée.

REZ-DE-CHAUSSEE
(Plan numéros II et VIII)

A) Parties communes

Notamment : poche d'entrée, entrée de maître et entrée fournisseurs, avec leurs portes, dégagements, palier, locaux de conciergerie comprenant : entrée, dégagement, douche avec lavabo et water closet, conciergerie proprement dite, cour conciergerie, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, et caetera..

Nota Bene : Les propriétaires et occupants des appartements des étages arrière gauche auront à titre de servitude gratuite un droit de passage par l'entrée de la conciergerie, le dégagement et la cour de celle-ci, et le jardin privatif de l'appartement du rez-de-chaussée arrière gauche pour l'utilisation lors des emménagements et déménagements de la poutre de levage se trouvant du côté gauche arrière de la toiture, et dont question ci-après.

Il en sera de même pour les appartements des étages arrière droit, par l'entrée, le dégagement et la cour de la conciergerie et le jardin privatif de l'appartement du rez-de-chaussée arrière droit pour l'utilisation de la poutre de levage du côté droit arrière de la toiture.

Idem pour les appartements des étages arrière central par l'entrée, le dégagement et la cour de la conciergerie pour l'utilisation de la poutre de levage se trouvant au centre arrière de la toiture.

Toutes dégradations commises au cours des emménagements et déménagements aux parties par lesquelles s'exerce le droit de passage ci-dessus, seront supportées par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

B) Parties privatives

1) Appartement du rez-de-chaussée avant gauche (numéro 1) comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, débarras, salle de bains, avec water closet, cuisine, living avec emplacement par chambre plus au sous-sol, la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-trois/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

2) Appartement du rez-de-chaussée avant droit (numéro 2) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water closet, cuisine, living avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol, la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
trente-trois/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

3) Appartement du rez-de-chaussée arrière gauche (numéro 17) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, cuisine, salle de bains avec water closet, living avec emplacement pour chambre ; plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de cet appartement, l'espace délimité au plan numéro VIII sous la mention « jardin privatif du rez-de-chaussée arrière gauche ».

Cet espace devra être aménagé par le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée arrière gauche en jardin d'agrément uniquement, à l'exclusion de toute culture potagère ; il ne pourra y être élevé aucune construction durable ou pas, ni planter d'arbres à hautes tiges, ni fait aucun élevage et plus spécialement de poules ou lapins. Le propriétaire de ce jardin devra toujours entretenir à ses frais ce jardin en parfait état, et, à frais communs avec le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée arrière droit, la haie clôturant au fond ces deux jardins et celle les séparant ; le tout de manière que ces jardins présentent toujours un aspect conforme au standing de l'immeuble.

Ce jardin privatif du rez-de-chaussée arrière gauche ne pourra jamais être aliéné, loué ou concédé en jouissance qu'avec l'appartement du rez-de-chaussée arrière gauche dont il fait partie intégrante.

Ce jardin est frappé de la servitude de passage ci-dessus et dans les conditions ci-avant précisées.

- b) en copropriété et indivision forcée :
trente-sept/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

4) Appartement du rez-de-chaussée arrière droit (numéro 18) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bain avec water closet, cuisine, living, avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente ; plus à l'arrière de cet appartement l'espace délimité au plan numéro VIII, sous la mention : « jardin privatif du rez-de-chaussée arrière droit ».

Cet espace devra être aménagé par le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée arrière droit en jardin d'agrément uniquement, à l'exclusion de toute culture potagère ; il ne pourra y être levé aucune construction durable ou pas, ni planté d'arbres à hautes tiges, ni fait aucun élevage et plus spécialement de poules ou lapins.

Le propriétaire de ce jardin devra toujours entretenir à ces frais ce jardin en parfait état, et, à frais communs avec le

propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée arrière gauche, la haie clôturant au fond ces deux jardins et celle les séparant ; le tout de manière que ces jardins présentent toujours un aspect conforme au standing de l'immeuble.

Ce jardin privatif du rez-de-chaussée arrière droit ne pourra jamais être aliéné, loué ou concédé en jouissance qu'avec l'appartement du rez-de-chaussée arrière gauche dont il fait partie intégrante.

Ce jardin est frappé de la servitude de passage ci-dessus et dans les conditions ci-avant précisées.

b) en copropriété et indivision forcée :

Trente-sept/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE

A chacun de ces étages :

A) Parties communes

Notamment : dégagements, palier, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, etc...

B) Parties Privatives

Six appartements étant respectivement :

- appartement avant gauche ;
- appartement avant central ;
- appartement avant droit ;
- appartement arrière gauche ;
- appartement arrière central ;
- et appartement arrière droit ;

avec chaque fois la référence à l'étage.

Chaque appartement avant gauche, qui porte au premier étage, le numéro 3, au second étage, le numéro 6, au troisième étage, le numéro 9 et au quatrième étage, le numéro 12, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, débarras, salle de bains avec water closet, living avec emplacement pour chambre, cuisine, plus au sous-sol la cave à attribuer l'acte authentique de vente ; également, mais au premier étage seulement, balconnet au living.

b) en copropriété et indivision forcée :

vingt-trois/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement avant droit, qui porte au premier étage le numéro 5, au deuxième étage le numéro 8, au troisième étage le numéro 11 et au quatrième étage le numéro 14, comprend :

a) en propriété privative et exclusive :

hall, salle de bains avec water closet, cuisine, living avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente, également mais au premier étage seulement balconnet au living.

b) en copropriété et indivision forcée :

trente-trois/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement arrière gauche qui porte au premier étage le numéro 19, au deuxième étage le numéro 22, au troisième étage le numéro 25 et au quatrième étage le numéro 23, comprend :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water closet, cuisine, living avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
trente-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement arrière central qui porte au premier étage le numéro 20, au deuxième étage le numéro 23, au troisième étage le numéro 26 et au quatrième étage le numéro 29, comprend :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water closet, cuisine, living avec coin à dormir, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
vingt-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

Chaque appartement arrière droit qui porte au premier étage le numéro 21, au deuxième étage le numéro 24, au troisième étage le numéro 27, et au quatrième étage le numéro 30, comprend :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bain, avec water closet, cuisine, living avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
trente-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

CINQUIEME ETAGE

A) Parties communes

Notamment : dégagements, palier, escalier, cage d'escalier, ascenseur, cage d'ascenseur, et caetera..

B) Parties privatives

Cinq appartements, étant :

L'appartement du cinquième étage avant gauche (numéro 15) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water closet, living avec emplacement pour chambre, cuisine, balcon en façade, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
trente-sept/millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

L'appartement du cinquième étage avant droit (numéro 16) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water closet, living avec emplacement pour chambres cuisine, balcon en façade, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :

trente-trois/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du cinquième étage arrière gauche (numéro 31) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water closet, cuisine, living avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
trente -quatre/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du cinquième étage arrière central (numéro 32) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water-closet, cuisine, living avec coin à dormir, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
vingt-deux/millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du cinquième étage arrière droit (numéro 33) comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive :
hall, salle de bains avec water-closet, cuisine, living avec emplacement pour chambre, plus au sous-sol la cave à attribuer à l'acte authentique de vente.
- b) en copropriété et indivision forcée :
trente-quatre/ millièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

TERRASSE - TOITURE

La terrasse-toiture sur l'immeuble constitue partie commune. S'y trouve notamment la machinerie de l'ascenseur. Il pourra y être installé des antennes de radiophonie et de télévision mais dans la mesure du possible et en se conformant aux prescriptions légales et réglementaires en la matière.

L'accès de cette terrasse-toiture est interdit, sauf pour les nécessités communes, celles des antennes, ainsi que pour l'utilisation des poutres de levage situées à l'avant au centre et à l'arrière comme précisé au règlement général de copropriété.

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements (avec leur cave), chacune de ces propriétés privatives constituant dès à présent un fonds distinct ayant chacun à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et indivision forcée le nombre ci-avant fixé de millièmes dans les parties communes dont le terrain.

De ce fait donc, l'immeuble se composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire, et de parties communes, accessoires inséparables des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour le nombre de millièmes qui représente la quote-part afférente aux diverses parties privatives envisagées dans les parties communes de l'immeuble, terrain compris.

Le caractère d'accessoires inséparables des quotités dans les parties communes dont le terrain, ne préjudicie pas aux droits que la société

comparante se réserve au chapitre « Mitoyennetés » et « Réserve de droits » ci-après ni à ce qui est dit à l'article 6 du Règlement Général de copropriété.

V.- Mitoyenneté

La reprise éventuelle des mitoyennetés nécessaires au building faisant l'objet du présent acte de base, est faite aux frais de Monsieur et Madame De Gezelle - Van de Walle. Mais ces derniers se réservent expressément le droit de percevoir à leur seul profit, le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture, que Monsieur et Madame Gezelle auront construits à leurs frais.

Ce prix sera touché directement par les époux De Gezelle - Van de Walle sur leur simple quittance et leur acquis dans l'intervention des copropriétaires du building.

Si toutefois, les dits copropriétaires (leurs héritiers, successeurs, ayants droit ou ayants cause) devaient prêter aux époux De Gezelle - Van de Walle, leurs bons offices pour la perfection de l'opération et leur permettre de toucher le prix dont question, ils devront le faire gracieusement et à première demande, sous peine de dommages et intérêts.

Les droits que se réservent ici Monsieur et Madame De Gezelle - Van de Walle n'engendrent pour eux aucune responsabilité quelconque ni aucune obligation de contribuer à la conservation, à la protection, à l'entretien et aux réparations des murs et pignons prémentionnés.

VI.- RESERVES DE DROIT

Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle se réservent expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant, et au règlement général de copropriété :

- a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution des plans, de modifier ceux-ci au cours de la construction pour répondre aux desiderata, aux prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir, aux besoins de la technique, ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes et des parties privatives ; ceci plus particulièrement aux sous-sol où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite parfois et plus spécialement des modifications aux parties communes et des diminutions aux parties communes.
- b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements comme ils le jugeront opportun ; de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou plusieurs niveaux ou même de niveaux différents, suivant les variates qu'ils estimeront utiles, et redistribuer en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées.

ACTE DE BASE

Les frais, droits et honoraires du présent acte de base seront récupérés auprès de chaque acquéreur, au fur et à mesure de la passation des actes

authentiques de vente et ce à concurrence de deux mille cinq cents francs par appartement « terme général ». Le paiement de cette quote-part par les acquéreurs comporte la délivrance d'une copie libre de l'acte de base proprement dit et du règlement général de copropriété (à l'exclusion donc des plans et du cahier des charges) mais ne comporte pas le droit pour l'acquéreur à une expédition, laquelle sera remise au syndic de l'immeuble.

Le présent acte de base et le règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante, s'imposent à tous les copropriétaires futurs et à tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit, et les obligent et obligent de même solidairement et indivisiblement leurs héritiers successeurs, ayants-droit ou ayants-cause à tous titres.

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires, locataires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient intéressant l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant interprétation de l'acte de base et le règlement de copropriété.

MANDAT.

Monsieur et Madame Gérardus De Gezelle - Van de Walle, comparants, déclarent constituer pour leurs mandataires spéciaux :

- 1) Monsieur Gérardus De Gezelle, prénommé ;
- 2) Monsieur Marius Albert Julien Collard, docteur en droit, demeurant à Uccle, 302, avenue Brugmann ;
- 3) Monsieur Henri Hubert Ghislain Marie Joseph Lardinois, clerc de notaire, demeurant à Ixelles, rue Emile Claus, 52.

Auxquels ils donnent tous pouvoirs, avec droit d'agir conjointement ou séparément, de pour eux et en leur nom et pour la communauté d'acquêts existant entre eux, aux prix, clauses, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables.

Conclure avec tous amateurs de locaux privatifs dans l'immeuble prédécrit, tous contrats de vente, d'échange, et d'entreprise ; recevoir les prix en principal, intérêts, frais et accessoires aussi bien les prix de vente que les montants des contrats d'entreprise, les soultes des échanges; en donner bonnes et valables quittances ; accepter pour sûreté des prix de vente, des prix d'entreprise et des soultes d'échange, toutes garanties immobilières et mobilières, fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix de vente et des contrats d'entreprise, ~~les soultes des échanges; en donner bonnes et valables quittances ; accepter pour sûreté des prix de~~

~~vente, des prix d'entreprise et des soultes d'échanges, toutes garanties immobilières et mobilières, fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix de vente et des contrats d'entreprise et des soultes d'échanges.~~

Recevoir ces prix, soit des acquéreurs, soit des maîtres de l'ouvrage, soit de tous bailleurs de fonds payant à leur décharge en vue de subrogation; consentir à toutes subrogations mais sans garantie à tous droits personnels et réels.

Accepter même que les inscriptions d'office soient prises directement au profit des bailleurs de fonds et renoncer à leur égard au privilège et à l'action résolutoire avec consentement à cession de rang d'inscriptions, accepter toutes délégations de la part des emprunteurs sur toutes sommes provenant des prêts et ouvertures de crédit et prendre tous engagements corrélatifs de bailleurs de fonds.

Procéder aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera convenir, à toutes acquisitions ou cessions de mitoyennetés des murs et pignons séparatifs des propriétés voisines.

Procéder à tous constats et états des lieux avec tous propriétaires voisins, désigner tous experts, faire toutes déclarations, protestations et réserves, fixer tous délais d'achèvement des travaux; procéder à toutes réceptions généralement quelconques des parties communes et des parties privatives avec tous intéressés, faire au cours de ces réceptions toutes déclarations, protestations et réserves, les faire acter aux procès-verbaux.

Stipuler le montant de toutes indemnités en cas de retard non justifié dans la livraison pour cas fortuit ou de force majeure faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à des acquéreurs et maîtres de l'ouvrage de faire les paiements des prix de vente ou des contrats d'entreprise, au moyen des indemnités pour dommages de guerre ou des crédits de reconstruction, en exécutant toutes les formalités légales voulues à cet effet. Remplir toutes formalités auprès de toutes administrations publiques ou privées en vue de l'érection de l'immeuble dont question et de tout ce qui en découle et notamment les raccordements aux égouts, eaux, gaz, électricité, installation de tous moteurs, tanks, brûleurs à mazout, enquêtes de commodo ou incommodo et prendre tous engagements à ces fins aux conditions usitées en ces matières.

Avant comme après paiement, avec ou sans justification de paiement, dispenser le conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office, renoncer à tous droits réels, à l'hypothèque, au privilège et à l'action résolutoire, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou autres, de toutes mentions marginales, de toutes transcriptions de commandements, de transcriptions de saisies, et autres empêchements.

Déléguer tout ou partie des prix de vente, contrat d'entreprise et soultes d'échanges aux créanciers inscrits; céder et transporter avec ou sans garantie, tout ou partie de ces prix ; recevoir les prix de cession, en donner quittance, consentir toutes subrogations.

Constituer aussi toutes servitudes actives et passives, à titre gratuit ou onéreux, relativement à l'immeuble dont question, consenti aussi à l'abrogation de toutes servitudes audit bien, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, accorder aux conditions usuelles, tous baux emphytéotiques

même pour nonante-neuf ans, ayant pour objet tous locaux nécessaires pour l'installation des transformateurs de courant électrique et de leur appareillages.

Faire toutes demandes en restitution des droits d'enregistrement fondées sur l'application de l'article 22 du Code des droits d'enregistrement, pour revente dans les délais fixés par cet article.

A défaut de paiement par les acquéreurs et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites éventuellement même la revente sur folle enchère, la voie parée et la saisie immobilière, contre les acquéreurs défaillants jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance, compromettre, transiger à toutes fins que dessus.

Modifier et rectifier ou compléter l'acte de base régissant l'immeuble et les annexes et plus spécialement le règlement général de copropriété, accepter tous mandats relativement à cet immeuble et les exécuter, stipuler toutes clauses compromissaires, y adhérer et les exécuter, établir la désignation, l'origine et la situation hypothécaire des biens à vendre, faire toutes déclarations relatives aux baux et aux servitudes, faire dresser, modifier ou compléter tous cahiers des charges et plans.

Obliger à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes mainlevées et certificats de radiation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux, plans, cahiers des charges et pièces, description des matériaux, compromis de vente, contrats d'entreprise, requêtes, formulaires et demandes de raccordements, et cætera.. et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile quoique non expressément prévu ci-avant, promettant ratification au besoin.

DECLARATION.

Les comparants requièrent expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leur demeure susindiquée.

ETAT CIVIL.

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieux et date de naissance susindiqués de Monsieur et Madame De Gezelle, et ce au vu des pièces officielles requises par la loi.

DONT ACTE.

Passé à Bruxelles, en l'étude.

Et lecture faite, tant du présent acte que de ses annexes, les comparants ont signé avec le Notaire.

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Relatif à un immeuble à appartements multiples à ériger sur un terrain à bâtir sis à Ixelles, à front de la rue Dautzenberg entre les maisons cotées sous les numéros 48 et 52, développant entre ces maisons une largeur de façade de dix-huit mètres, cadastré section B numéro 198/a/9 pour cinq ares cinquante-quatre centiares, contenant en superficie d'après titre cinq ares cinquante-cinq centiares.

CHAPITRE I. **EXPOSE GENERAL.**

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577-2(loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi, comme 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 en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires des droits réels actuels ou futurs ; lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent 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 détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble, à leurs cessionnaires.

Article 3.

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété.

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

CHAPITRE II. **STATUT DE L' IMMEUBLE.**

Section I.

Copropriété indivise et propriété privative.

Article 4.

L'immeuble comporte des parties privatives dont son propriétaire aura la propriété privative et exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées : "appartements", terme général, avec leur cave.

Article 5.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes attribués aux appartements comme suit :

TABLEAU.

L'appartement du rez-de-chaussée avant gauche (numéro 1) : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du rez-de-chaussée avant droit numéro 2 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du rez-de-chaussée arrière gauche numéro 17 : trente-sept/millièmes	37
L'appartement du rez-de-chaussée arrière droit numéro 18 : trente-sept/millièmes	37
L'appartement du premier étage avant gauche numéro 3 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du premier étage avant central numéro 4 : vingt-trois/millièmes	23
L'appartement du premier étage avant droit numéro 5 : trente- trois/millièmes	33
L'appartement du premier étage arrière gauche numéro 19 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du premier étage arrière central numéro 20 : vingt-deux/millièmes	22
L'appartement du premier étage arrière droit numéro 21 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du deuxième étage avant gauche numéro 6 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du deuxième étage avant central numéro 7 : vingt-trois/millièmes	23
L'appartement du deuxième étage avant droit numéro 8 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du deuxième étage arrière gauche numéro 22 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du deuxième étage arrière central numéro 23 : vingt-deux/millièmes	22
L'appartement du deuxième étage arrière droit numéro 24 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du troisième étage avant gauche numéro 9 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du troisième étage avant central numéro 10 : vingt-trois/millièmes	23
L'appartement du troisième étage avant droit numéro 11 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du troisième étage arrière gauche numéro 25 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du troisième étage arrière central numéro 26 : vingt-deux/millièmes	22

L'appartement du troisième étage arrière droit numéro 27 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du quatrième étage avant gauche numéro 12 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du quatrième étage avant central numéro 12a : vingt-trois/millièmes	23
L'appartement du quatrième étage avant droit numéro 14 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du quatrième étage arrière gauche numéro 28 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du quatrième étage arrière central numéro 29 : vingt-deux/millièmes	22
L'appartement du quatrième étage arrière droit numéro 30 : trente-deux/millièmes	32
L'appartement du cinquième étage gauche numéro 15 : trente- sept/millièmes	37
L'appartement du cinquième étage avant droit numéro 16 : trente-trois/millièmes	33
L'appartement du cinquième étage arrière gauche numéro 31 : trente-quatre/millièmes	34
L'appartement du cinquième étage arrière central numéro 32 : vingt-deux/millièmes	22
L'appartement du cinquième étage arrière droit numéro 33 : trente-quatre/millièmes	34
Une cave ne possède pas de quotité dans les parties communes distinctes de celles de l'appartement dont elle constitue une dépendance.	

Article 6.

Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement, des appartements contigus d'un même niveau ou de réunir des appartements de niveau différents mais se touchant par plafond et plancher de façon à former des appartements dits "duplex" ; dans ces deux cas, les millièmes attachés aux appartements réunis sont additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un appartement contigu ; dans ce cas, le réajustement du nombre des millièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du notaire ou à reçu l'acte de base sur les indications de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut, celui désigné par l'assemblée générale, le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toutes autres combinaisons, mais il

ne pourra jamais y avoir par niveau plus que le nombre d'appartements prévu à la description faite dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 7.

Les parties communes de l'immeuble sont (la présente énonciation étant énonciative et non limitative) :

le sol ou terrain (sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, quant aux jardins privatifs des appartements du rez-de-chaussée arrière gauche et droit), les fondations, l'ossature en béton (piliers, poutres, hourdis etc...), les gros murs de façade, de pignon, de refend, de clôture, les ornements extérieurs des façades, des balcons, des balconnets et des fenêtres (mais non les garde-corps des balcons, balconnets et fenêtres, ni les volets ou persiennes de celles-ci qui sont privatifs) ; les canalisations et conduites de toute nature, eau, électricité, tout à l'égout (sauf, toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif; les trottoirs, grilles, soubassements.

Au niveau du sous-sol :

dégagements, palier, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité et cabine de sectionnement, chaufferie et accessoires, tank à mazout, vide-poubelles avec sas, cave conciergerie, cave réserve à matériel.

Au niveau du rez-de-chaussée :

Porche d'entrée, entrée de maîtres et entrée fournisseurs avec leurs portes, dégagements, palier, locaux de conciergerie comprenant entrée dégagement, douche avec lavabo et water-closet, conciergerie proprement dite, cour conciergerie (sous réserve du droit de passage dont question à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement).

Dans tout l'immeuble :

les paliers, l'escalier, la cage d'escalier, l'ascenseur, la cage d'ascenseur, les gaines, les conduits de ventilation et de cheminée Shunt ou similaire, les tubes vide-poubelles etc..

La terrasse-toit avec ses canalisations et descentes d'eaux pluviales. L'ascenseur et sa machinerie. La chaufferie et tous accessoires,

Les installations et canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude, (les radiateurs et les canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif, sont choses privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix si cette modification entraîne une modification de la répartition des charges communes, cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

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

Article 8.

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

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, et sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base proprement dit concernant le droit de passage dans les jardins privatifs des appartements du rez-de-chaussée arrière gauche et arrière droit.

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

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

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus d'appartements par niveau que prévu à la description faite dans l'acte de base auquel est annexé le présent règlement.

Article 9.

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou à son défaut d'un architecte nommé par l'assemblée, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

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

Article 11.

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection; mais ils devront être du modèle agréé par l'architecte ou l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil ou de radiovision, mais à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la simple majorité, un règlement d'ordre intérieur.

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

Sur la terrasse-toit, il pourra être placé, dans la mesure du possible et en se conformant aux dispositions légales et réglementaires en la matière, des antennes de radiophonie et de radiotélévision, et ce aux endroits à déterminer par les constructeurs.

S'il était installé dans l'immeuble des antennes collectives pour la télévision ou la radiophonie ou des tubes spéciaux pour le téléphone, les propriétaires devront obligatoirement s'en servir, à l'exclusion de toute installation privée du même genre.

Article 12.

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

SECTION II.

Service et administration de l'immeuble.

Article 13.

Il est établi dans l'immeuble un concierge.

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt .

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

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

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

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Article 14.

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

Article 15.

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

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

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Article 16.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, dans les quinze jours du mois *, lieu et heure indiqués par le syndic ou celui qui convoque.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement de copropriété ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de ce qui est dit ci-dessus, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

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

En outre, en vertu de l'article 577-9, §3 du Code Civil, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

Article 17.

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

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

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

Article 18.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Article 19.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités dans les parties communes possédé par chacun d'eux.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

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

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

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

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

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

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires ; si le syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera alors avec voix consultative, mais non délibérative.

Est réputée non écrite, toute clause des statuts qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.
Article 20.

L'assemblée générale désigne, pour le temps qu'elle déterminera, à la majorité absolue, son président et ses deux assesseurs ; ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand en nombre de millièmes ; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article 21.

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs ; à défaut de ces derniers du président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

Article 22.

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

Article 23.

Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est requise par le présent statut ou par la loi.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

De façon générale, l'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

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

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

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 qui dispose que l'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° (les actes conservatoires et d'administration provisoire).

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre cinquième des voix :

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

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

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

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

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

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 (cet article dispose que : si l'indivision principale comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété).

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des

quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

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

Lorsqu'une minorité de 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 substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Article 24.

Les propriétaires disposant d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes.

Article 25.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

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

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

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une nouvelle assemblée sera convoquée, au plus tôt, dans les quinze jours avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés, et le nombre de millièmes qu'ils possèdent.

Article 26.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires, et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives, ils devront faire rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire, son compte particulier.

Article 27.

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

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

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

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

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

Le syndic dresse également procès-verbal des décisions relevant des compétences de l'assemblée générale mais qui ne doivent pas être passées par acte authentique, prise à l'unanimité des membres de l'association des copropriétaires.

Le syndic consigne les décisions visées ci-dessus (alinéas 2 et 3) dans le registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

Tout copropriétaire peut demander de consulter, sur place et sans frais, le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

SECTION III.

Répartition des charges et recettes communes.

A. ENTRETIEN ET REPARATION.

Article 28.

Chacun des copropriétaires contribuera en principe pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article 29.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives à l'ascenseur.

Article 30.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes ;
- réparations et travaux non indispensables.

Article 31.- Réparations urgentes:

Le syndic a pleins pouvoirs, pour exécuter ces travaux urgents et tous actes conservatoires et/ou d'administration provisoire, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

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

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent (à savoir les actes conservatoires et d'administration provisoire), l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté cette action, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent sans devoir en demander l'autorisation.

Article 32.- Travaux et réparations indispensables mais non urgents:

Le syndic est chargé d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Pour les travaux non urgents affectant les parties communes, autres que ceux pour lesquels le syndic est compétent, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois quarts.

Pour les travaux de reconstruction de l'immeuble ou pour la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des quatre cinquièmes. Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance, ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article 33.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration:

Ces travaux et réparations pourront être demandés par un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, à tout moment. Le ou les copropriétaires ou le conseil de copropriété devra (ont) notifier au syndic leur demande pour que celle-ci soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Toutefois, compte tenu de la date de la réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic (les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire).

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sera obligatoire pour tous.

Article 34.

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

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

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B.- IMPÔTS - RESPONSABILITE CIVILES ET CHARGES.

Article 35.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement sur chacun des locaux privés, les impôts seront réputés charges communes.

Article 36.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 37.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation. Cette intervention sera décidée par l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des quatre cinquièmes des voix ou à la majorité absolue selon qu'il s'agit de modifier la répartition des charges ou de se faire indemniser d'une faute.

C.- RECETTES.

Article 38.

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

SECTION IV.

Assurances - reconstruction.

Article 39.

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et 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.

Pour la première fois, l'assurance dont il s'agit ci-dessus sera contractée à la diligence de Monsieur Bernardus De Gezelle, pour une durée minimum de dix ans, à la Caisse Fédérale du Bâtiment et de Travaux Publics, 12, rue de l'Etuve à Bruxelles. Toutes autres assurances de communauté ou y relatives devront être contractées à la même compagnie.

Article 40.

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

Article 41.

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

Article 42.

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 et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

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

Article 44.

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 de tous les copropriétaires, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) Si le sinistre est total :

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce 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 ceux qui auraient voté contre la reconstruction seraient tenus aux frais en proportion de leur part dans la copropriété.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors 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 établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 44.

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

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

Article 45.

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

Une assurance sera de même contractée contre les accidents pouvant survenir au concierge ou causés par lui.

Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

CHAPITRE III.
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 46.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix de l'immeuble, sauf les exceptions reprises au présent règlement général de copropriété, et plus spécialement à ce qui concerne les stipulations reprises au deuxième paragraphe de l'article 49 aux articles 55, 59, 60, 62, 73 et 74, lesquelles ne peuvent être modifiées qu'à l'unanimité des voix de l'immeuble.

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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 opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété 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 déposé au siège de l'association des copropriétaires ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance

du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

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

L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.

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

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

SECTION I. Entretien.

Article 47.

Les travaux de peinture aux façades tant de devant que de derrière et autres choses communes visibles de l'extérieur, (y compris les châssis, garde-corps et volets privatifs) devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Article 48.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant éventuellement des locaux qu'ils occupent et s'il en est fait usage, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré ; ils doivent en justifier au syndic. Quant à la cheminée commune (Shunt ou similaire) le ramonage en sera fait une fois l'an, à frais communs et également par un ramoneur juré.

SECTION II. Aspect.

Article 49.

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets ; le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure.

Toutefois, les propriétaires, locataires ou occupants utilisent tout ou partie de leurs locaux à usage de bureaux d'affaires ou de profession libérale pourront placer des enseignes discrètes sur leurs portes, fenêtres et portes-fenêtres.

SECTION III. Ordre intérieur.

Article 50.

Les copropriétaires et occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves, le bois et le charbon, s'ils sont utilisés ; ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 51.

Les parties à passage commun, notamment le porche d'entrée, les entrées, les escaliers, les paliers et dégagements, et cætera... devront être maintenus libres en tout temps à la circulation ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, sauf les exceptions ci-après.

Article 52.

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

Article 53.

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

Article 54.

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

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

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

SECTION IV. Moralité - Tranquillité.

Article 55.

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instrument de musique, postes de T.S.F. et pick-up est autorisé ; toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble, spécialement entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils ou moteurs électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques.

Aucun moteur autre que les petits moteurs actionnant certains appareils professionnels et ménagers, et ceux des appareillages communs, ne pourront être placés dans l'immeuble.

S'il est utilisé dans l'immeuble des machines à écrire et autres machines de bureau produisant des vibrations et du bruit, elles devront être munies des dispositifs appropriés pour atténuer des vibrations et bruit, de façon qu'elles n'occasionnent pas de gêne pour les habitants de l'immeuble.

Article 56.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

Article 57.

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

SECTION V.

Ascenseur.

Article 58.

L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes d'entrée dans l'immeuble.

SECTION VI.

Destination des locaux.

Article 59.

Les appartements sont destinés soit à l'habitation résidentielle, soit à l'exercice d'une profession libérale, soit à l'usage de bureaux d'affaires. Ils pourront aussi être affectés à la fois à l'une et/ou l'autre de ces destinations.

Sont expressément et spécialement interdits les magasins, et l'utilisation pour l'entreposage de marchandises destinées au commerce.

Les locaux à usage d'habitation résidentielle, ne pourront être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes, et leurs domestiques.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

Si l'exercice de professions libérales dans l'immeuble, ou l'utilisation des bureaux entraînait de nombreuses visites de personnes empruntant l'ascenseur, les titulaires des professions libérales ou les exploitants de bureaux devront s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Article 60.

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble, autre que celle reprise à l'article 49.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée, toujours sans préjudice à ce qui est dit à l'article 49.

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

Dans le porche de entrée, aux endroits prescrits par l'assemblée, il sera également permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée, cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe; elle ne pourra avoir plus de vingt centimètres de longueur sur dix centimètres de largeur.

Dans l'entrée fournisseur, chacun disposera d'une boîte aux lettres et d'un casier. Sur ces boîtes et casiers peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Article 61.

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

SECTION VII.

Chauffage central et service d'eau chaude.

Article 62.

Le service de chauffage central fonctionne suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire peut légitimement prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux.

Le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais des services de chauffage central et d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants, qu'ils utilisent ou non le chauffage central et l'eau chaude, suivant les règles ci-après.

Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement relatifs à ces services seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de quotités possédées par eux dans la copropriété.

Quant aux frais de consommations, ils seront répartis entre les copropriétaires, savoir :

Pour le chauffage central : vingt-cinq pour cent au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété ; le solde, soit septante-cinq pour cent suivant les indications fournies par leurs calorimètres.

Pour le service d'eau chaude : suivant les indications fournies par leurs compteurs volumétriques et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix. Les frais de consommation d'eau chaude ~~des parties communes et plus spécialement~~ des locaux de conciergerie, seront répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de leurs quotités dans la copropriété.

Exception : Contrairement à ce qui est dit ci-après, Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle ne participent pas aux frais de consommation des services de chauffage central et d'eau chaude pour les locaux qu'ils n'auraient pas vendus ou loués et, dans ce dernier cas, ils y interviendront uniquement pendant la période de location.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquième des voix de la modification de la répartition des charges de copropriété.

SECTION VIII. Concierge.

Article 63.

Un concierge sera choisi par l'assemblée générale qui fixera sa rémunération.

Il sera engagé au mois et pourra être congédié par le syndic, lequel en aura référé préalablement à l'assemblée générale.

Article 64.

Le service du concierge comportera tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il devra notamment :

- 1) tenir en parfait état de propreté les communs, et spécialement les trottoirs, le porche d'entrée, les entrées, paliers et escaliers, les dégagements ;
- 2) Evacuer les ordures ménagères ;
- 3) Recevoir les paquets et commissions ;
- 4) Fermer la porte d'entrée à l'heure qui lui sera indiquée ;
- 5) Laisser et faire visiter les appartements à vendre ou à louer ;
- 6) Surveiller et entretenir le chauffage central et le service de distribution d'eau chaude ;

- 7) Faire les petites réparations d'entretien de l'ascenseur ;
- 8) Et en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service de l'immeuble.

Article 65.

Le concierge sera logé et chauffé dans les locaux prévus à cet effet, et aux frais de la communauté ; son salaire sera fixé par l'assemblée générale.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 66.

Le syndic sera tenu de congédier le concierge si l'assemblée générale le décide.

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

Le concierge ne pourra pas s'occuper des travaux ménagers pour les occupants, ni exécuter des travaux pour les parties privatives.

Si le concierge est marié, son conjoint ne peut exercer dans l'immeuble, aucune profession ni métier étranger au service de l'immeuble.

SECTION IX.

Gérance.

Article 67.

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des missions du commissaire aux comptes. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

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

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Article 68.

Le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou tout tiers ayant un intérêt.

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

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

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

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

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.

La lettre recommandée visée à l'article 38, § 1er, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

Le syndic est seul responsable de sa gestion; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

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

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

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Si le syndic est absent ou défaillant, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Article 69.

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille le concierge, lui donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgentes et sur les ordres de l'assemblée générale, les réparations indispensables mais non urgentes, et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les copropriétaires, le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

a)d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

b)d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

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

d)de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

e)de fournir le relevé de dettes, en cas de cession du droit de propriété d'un lot ente vifs ou pour cause de mort au notaire instrumentant. Ce relevé de dette comprend :

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

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

3.un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la

propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

Ce relevé de dette doit être fourni dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;

f)de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble;

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

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

i)de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;

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

k)de présenter, pour la mise en concurrence du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes conservatoires et les actes d'administration provisoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

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

m) de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des

conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

n) de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

o) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

Article 70.

Le syndic veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article 71.

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

Il fait rapport à l'assemblée générale et à, laquelle décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article 72.

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit la décharge, s'il y a lieu.

Trimestriellement, il présente à chaque copropriétaire un relevé général de l'immeuble avec les comptes particuliers.

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée ; à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale.

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

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

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement, et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION X. Charges communes.

Article 73.

De même que les charges d'entretien et de réparation des parties 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, sous réserve de ce qui est dit ci-dessous concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau et d'électricité pour l'entretien des parties communes et des locaux du concierge, le salaire du concierge et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ; le salaire du syndic, du concierge, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci, etc..

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquième des voix de toute modification de la répartition des charges de copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quote-arts de copropriété.

Article 74.

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

SECTION XI. Dispositions générales.

Article 75.

Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, tels que définis ci-dessous ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le

coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

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

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

Les documents énumérés à l'alinéa 2 sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus sont à charge du copropriétaire cédant.

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, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

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

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

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

Article 76.

L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision pour quelque cause que ce soit.

La destruction même totale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour les besoins de sa liquidation.

Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation.

Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

Les articles 186 à 188, 190 à 195, § 1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient :

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;

2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue ci-dessus.

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Article 77.

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

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

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

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

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.

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux alinéas 3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute

responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

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

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

Lorsqu'une minorité de 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 substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

Par dérogation à l'article 577-2, § 7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

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

Est réputée non écrite toute clause des statuts qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher les conflits qui surgiraient concernant l'application du présent règlement de copropriété.

Article 78.

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

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

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

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de

la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

Signé « ne varietur » par Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle, ainsi que le notaire Lambert à Bruxelles, pour demeurer annexé à l'acte de base dont la minute précède.