



ETUDE

DE

M^e Damien COLLON

NOTAIRE

A

ETTERBEEK - 1040 BRUXELLES

Rue Baron de Castro 6

L'AN DEUX MILLE DEUX

Le onze avril.

Par devant Maître Damien COLLON-WINDELINCKX,
Notaire de résidence à Etterbeek.

ONT COMPARU :

Les personnes ci-après plus amplement qualifiées
in fine du présent acte, sous la dénomination "les
comparants".

Lesquels constituent ensemble la totalité des
copropriétaires de l'immeuble dont la description suit :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE.

Un immeuble à appartements multiples sis avenue
de Tervueren, 194 b, y présentant un développement de
façade de vingt mètres nonante huit centimètres, contenant
en superficie d'après titre, onze ares cinquante huit
centiares nonante trois dixmilliars, cadastré ou l'ayant
été section A numéro 205 G 4 pour onze ares, cinquante
huit centiares.

Lesquels comparants nous ont préalablement
exposé ce qui suit :

L'immeuble dont la description précède a été
placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision
forcée aux termes de l'acte de base reçu par Maître Edmond
Ingeveld Notaire ayant résidé à Ixelles, le vingt-trois
février mil neuf cent quarante huit, transcrit au
cinquième bureau des Hypothèques à Bruxelles, le neuf
avril suivant, volume 733 numéro 2.

Ceci exposé, les comparants ont déclaré vouloir
apporter les modifications ci-après, faisant l'objet du
présent acte, respectivement à l'acte de base prérappelé,
au règlement de copropriété et au règlement d'ordre
intérieur qui en faisait partie.

La description des parties privatives et parties communes dudit immeuble doit se définir dorénavant comme suit :

CHAPITRE I

article 1. Description des locaux.

A. SOUS-SOLS.

1) Parties communes.

Local pour charbon, local pour chaufferie, local à mazout, cabine pour installation du transformateur du courant électrique, local pour compteurs basse tension, local pour compteurs eau et gaz; local pour laverie et local pour séchoir, salle de machines des ascenseurs, arrivée de l'ascenseur de service, arrivée de l'escalier, cheminée de la chaufferie, les dégagements, la cave du concierge ainsi qu'un réduit numéro 2 en dessous de l'escalier.

2) Parties privatives.

Dix-huit caves numérotées de 1 à 18, et un réduit numéro 1 entre les caves 6 et 8.

Chacune de ces 18 caves est destinée à dépendre d'un appartement de l'immeuble, le numéro de la cave correspondant au numéro de l'appartement; le réduit numéro 1 dépend de l'appartement numéro 2 au premier étage droit. La cave étant une dépendance d'un appartement, ne comporte pas de quotités dans les parties communes spéciales et indépendantes des parties communes accessoires de l'appartement dont la cave constitue une dépendance; il en est de même du réduit numéro 1.

Aucune cave ne peut être aliénée indépendamment d'un appartement ni être donnée en location ou en jouissance à un non occupant d'un appartement de l'immeuble; il en est de même du réduit numéro 1.

B. REZ-DE-CHAUSSEE.

1) Parties communes.

L'entrée carrossable, le local du concierge, une chambre et un cabinet de toilette avec douche pour le

concierge, une entrée de service, un hall de service, un hall d'entrée, un deuxième hall, l'ascenseur de maître, l'ascenseur de service, et l'escalier, une salle de bains, un water-closet, dégagements, et en façade un jardinet orné de cinq statues du sculpteur, Madame AKAROVA.

2) Parties privatives.

Onze chambres de réserve numérotées de 1 à 11, la chambre numéro 11 étant constituée par la réunion des chambres primitivement numérotées 11 et 12 et n'ayant de ce fait qu'une porte d'accès.

Ces chambres sont numérotées de gauche à droite, du n° 1 au n° 8 pour celles donnant sur la cour des garages et de 9 à 11 pour celles en façade.

Chaque chambre de réserve comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

la chambre de réserve avec sa porte et sa fenêtre.

b) en copropriété et indivision forcée:

- la chambre numéro 1: 27/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 2: 23/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 3: 32/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 4: 32/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 5: 25/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 6: 32/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 7: 27/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 8: 32/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 9: 27/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 10: 28/10.000èmes des parties communes;
- la chambre numéro 11: 75/10.000èmes des parties communes.

Soit ensemble: 360/10.000èmes des parties communes dont le terrain.

C. APPARTEMENTS DU PREMIER AU SIXIEME ETAGE/

Appartement numéro 01, au 1er étage à gauche,
comportant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon, garde-corps bordant la cuisine et les chambres sur la cour des garages.

b) en copropriété et indivision forcée:

456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 02, au 1er étage à droite,

comportant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon, avec en outre en façade, une terrasse bordant la réception et à l'arrière des chambres prolongées sur la cour des garages.

b) en copropriété et indivision forcée:

646/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 03, au 2ème étage, à gauche,
comportant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 04, au 2ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon, ainsi qu'un vestiaire formant une emprise privative sur environ la moitié de la surface du palier et à l'arrière, une terrasse avec garde-corps, bordant les chambres sur la cour des garages et couvrant les chambres prolongées de l'appartement numéro 02.

b) en copropriété et indivision forcée:

587/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 05, au 3ème étage, à gauche,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon, l'appartement comporte l'incorporation d'une pièce en façade avancée de l'appartement portant le numéro 06 à droite qui lui est contigu et dont la surface privative est diminuée d'autant.

b) en copropriété et indivision forcée:

540/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 06, au 3ème étage, à droite,

comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

492/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 07, au 4ème étage, à gauche,
comportant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 08, au 4ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

587/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Observation faite que ces deux appartements au 4ème étage, respectivement à gauche et à droite, ont été réunis en un seul appartement par un passage comportant une emprise privative sur environ la moitié de la surface du palier; cet appartement unique comporte au total 1.043/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 09, au 5ème étage, à gauche,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 10, au 5ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

576/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 11, au 6ème étage, à gauche,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une pièce en façade avancée, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 12, au 6ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

576/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

D. APPARTEMENTS DU SEPTIEME AU NEUVIEME ETAGE.

Appartement 13, au 7ème étage, à gauche,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, toilette, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:

456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 14, au 7ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:

un hall, une réception, un dégagement, water-closet, salle de bains, deux chambres, un office, une cuisine avec balcon, cet appartement comporte en outre en façade une terrasse avec garde-corps bordant la réception.

b) en copropriété et indivision forcée:

514/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 15, au 8ème étage, à gauche,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:
un hall, une terrasse avec garde-corps bordant la réception, un dégagement, water-closet, toilette, salle de bains, deux chambres, un office, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:
456/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 16, au 8ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:
un hall, une réception, un vestiaire, un water-closet avec toilette, salle de bains, deux chambres à coucher, un office, une cuisine avec balcon, cet appartement comporte en outre en façade une terrasse avec garde-corps bordant la réception.

b) en copropriété et indivision forcée:
474/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 17, au 9ème étage, à gauche,
comportant:

a) en propriété privative et exclusive:
un hall, une réception bordée d'une terrasse avec garde-corps, un water-closet, toilette, salle de bains, un dégagement avec armoire, deux chambres à coucher, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:
427/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Appartement 18, au 9ème étage, à droite,
comprenant:

a) en propriété privative et exclusive:
un hall, une réception bordée d'une grande terrasse, un water-closet, toilette, salle de bains, deux chambres, une cuisine avec balcon.

b) en copropriété et indivision forcée:
329/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

E. COUR DE L'IMMEUBLE.

Quatorze garages numérotés de 1 à 14, tels que décrits au plan numéro sept étant le plan de la cour de l'immeuble resté annexé à l'acte de base prérappelé du vingt-trois février mil neuf cent quarante-huit, comprenant chacun:

a) en propriété privative et exclusive:
le garage proprement dit avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée:
50/10.000èmes des parties communes parmi lesquelles le terrain prédécrit.

Article 2. - Division.

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

Le règlement de copropriété doit comprendre:

1. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et parties communes;
2. les critères et le mode de calcul de la répartition des charges;
3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
4. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

Article 3. - Définition du règlement d'ordre intérieur.

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

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

CHAPITRE II . - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Les comparants ci-après désignés déposent à l'instant entre les mains de Nous, Notaire, pour être annexé au présent acte et être enregistré en même temps que lui le statut réel de l'immeuble ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

DESIGNATION DES « COMPARANTS »

1. Monsieur **TOUSSAINT**, Louis, Marie, Elisabeth, Jean, Ghislain, restaurateur, né à Uccle, le vingt novembre mil neuf cent cinquante huit, domicilié à Rhode-Saint-Genèse, rue Termeulen, 131 a, époux de Dame Sylvie Russo N.N 581120 337 67.

Propriétaire de l'appartement numéro 1 au premier étage gauche, ainsi que de la cave numéro 1 et quarante six/millièmes des parties communes dont le terrain.

2. a) Madame **DE BRUYN**, Claire, Antoinette, Germaine, Paule, pensionnée, née à Termonde, le vingt huit janvier mil neuf cent treize, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, veuve non remariée de Monsieur VERMEERSCH Louis NN 130128 08237.

b) Monsieur **VERMEERSCH**, Guy, Marie, Félix, Antoine Corneille, industriel, né à Etterbeek, le vingt deux octobre mil neuf cent trente trois, domicilié à Taiwan Roc(Chine), divorcé.

c) Monsieur **VERMEERSCH**, Michel, Marie-Pierre, Antoine, Corneille, agent d'usine, né à Etterbeek, le deux mai mil neuf cent trente huit, époux de Dame DE LANGHE Anne, domiciliée à Waterloo, rue de la Bruyère, 26.NN 380502 07717.

d) Monsieur **VERMEERSCH** Christian, Joseph, Geneviève, Marie, Corneille, agent d'usine, né à Ixelles, le six décembre mil neuf cent quarante trois, domicilié à Ixelles, rue des Chevaliers, 27, divorcé. NN 43120610325.

Propriétaires de l'appartement numéro 2 au premier étage à droite et de la cave portant le même numéro.

3. Madame **JANSSEN Y CASES**, Maria Mercedes, Fonctionnaire à la Commission Européenne, née à Barcelone, le vingt et un février mil neuf cent cinquante cinq, veuve non remariée, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, Drève de Nivelles, 95, N.N. 55022145683.

Propriétaire de l'appartement numéro 3 à gauche au deuxième étage, de la cave portant le même numéro, du garage portant le numéro 11 ainsi que de la chambre de réserve portant le numéro 3 au rez-de-chaussée, soit ensemble cinquante quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

4. Madame **van LEEUWEN** Liduine, Jeanne, Marie, Louise, sans profession, née à Woluwé-Saint-Lambert, le quinze avril mil neuf cent trente, épouse de Monsieur WILLEMART Marc, avocat au Barreau de Bruxelles, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b. NN 300415 37626.

Propriétaire de l'appartement numéro 4 à droite au deuxième étage, des chambres de réserve portant les numéros 4 et 5 au rez-de-chaussée, et du garage portant le numéro 12, l'ensemble comportant septante/millièmes des parties communes dont le terrain.

5. Monsieur **DEMOLDER** Edward, Eugeen, Léon, Docteur en Médecine, né à Mol, le dix janvier mil neuf cent trente et un et son épouse, dame DOBKOWSKI Elisabeth, Docteur en Médecine, née à Boussu, le neuf juin mil neuf cent trente sept, domiciliés ensemble à Ixelles, avenue Adolphe Buyl, 33, NN 31011034315 et 37060923522.

Propriétaires de l'appartement portant le numéro 5 à gauche au troisième étage, de la cave portant le même numéro, ainsi que de la chambre de réserve portant le numéro 8 au rez de chaussée et du garage portant le numéro 6, l'ensemble comportant soixante deux/millièmes des parties communes dont le terrain.

6. Monsieur **TALLON** Luc, Paul, Marie, agent immobilier, né à Saint Trond, le vingt juillet mil neuf cent cinquante et un, domicilié à Woluwé Saint Pierre, avenue de Tervueren, 194 B, célibataire. N.N 510720 043-89

Propriétaire de l'appartement numéro 6 à droite au troisième étage, de la cave portant le même numéro ainsi que du garage portant le numéro 8, l'ensemble comportant cinquante six/millièmes des parties communes dont le terrain.

7. a) Monsieur **van de WERVE de SCHILDE**, Lorenzo Xavier, André, Marie, Joseph, employé, né à Uccle, le vingt trois avril mil neuf cent quarante neuf, époux de Dame d'OULTREMONT Dominique, avec laquelle il est domicilié à Oud-Heverlee, Groenstraat, 65. NN non communiqué.

b) Mademoiselle **van de WERVE de SCHILDE**, Marie Ghislain, Yvonne, décoratrice, née à Uccle, le trente juin mil neuf cent cinquante et un, célibataire, domiciliée à Bonheiden, Peerlaarstraat, 6. NN non communiqué.

c) Monsieur **van de WERVE de SCHILDE**, Marc, Marie Joseph, Colette, Barbe, Ghislain, employé, né à Malines, le dix huit mars mil neuf cent cinquante cinq, domicilié à Tervuren, Hoogvorstweg, 29, époux de Dame van de WERVE d'IMMERSEEL Patricia. N.N 55.03.18 417-25.

Propriétaires de l'appartement double situé au quatrième étage portant les numéros 7 et 8 ainsi que les caves portant le même numéro et le garage portant le numéro 3, l'ensemble comportant cent dix/millièmes des parties communes dont le terrain.

8. a) Madame **de BISSY**, Marguerite, Marie, Jeanne, Thérèse, Ghislaine, sans profession, née à Neuilly sur Seine (France) le seize mai mil neuf cent vingt trois, veuve de Monsieur **SCHOENMAEKERS**, Jean, Charles, Louis, Ghislain, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b.

b) Monsieur **de VALENSART-SCHOENMAECKERS** Michel, Etienne, Marie, Ghislain, Jacques, fonctionnaire de banque, né à Hasselt, le vingt huit août mil neuf cent quarante huit, époux de Dame Comtesse d'URSEL, Anne, avec laquelle il est domicilié à Wezembeek-Oppeem, chemin au Bois, 81.

c) Monsieur **SCHOENMAECKERS**, Xavier, François, Pierre, Marie, Ghislain, employé, né à Bukavu (alors Congo Belge) le neuf décembre mil neuf cent cinquante trois, célibataire, domicilié à Saint Gilles, rue Arthur Diderich, 37.

Observation faite que Messieurs les comparants sub 8 b et c sont ici représentés par Madame de BISSY Marguerite qui se porte fort pour eux avec promesse de ratification, s'il échet.

d) Monsieur **de VALENSART-SCHOENMAECKERS** Paul, Michel, Ghislain, Marie, directeur général de société, né à Katana (Congo Belge) le six avril mil neuf cent quarante six, domicilié à Havelange, Bassinnes, 1, époux de Dame de MEEUS d'ARGENTEUIL Anne, NN 460406 22507.

e) Mademoiselle **SCHOENMAECKERS**, Chantale, Michèle Marie, Ghislaine, sans profession, née à Katana (alors Congo Belge) le onze février mil neuf cent quarante sept, célibataire, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b. NN non communiqué.

Propriétaires de l'appartement numéro 9 à gauche au cinquième étage, de la cave portant le même numéro, de la chambre de réserve portant le numéro 6 et du garage portant le numéro 9 soit ensemble cinquante quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

9. a) Madame **VAN den DAELE**, Suzanne, Georgina, Irma, Ghislaine, sans profession, née à Letchworth (Grande Bretagne), le vingt deux septembre mil neuf cent dix sept, domiciliée à Woluwé Saint Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, veuve non remariée de Monsieur **DETHIOUX** Pierre.

b) Monsieur **BERALDIN** Matteo, Francesco, Bernardo, étudiant, né à Braine l'Alleud, le neuf mai mil neuf cent quatre vingt un, domicilié à Woluwé-Saint-Lambert, avenue du Prince Héritier, 14, célibataire. NN 81050928319.

c) Monsieur **DETHIOUX** Jean, Félix, Joseph, Emma, Ghislain, Docteur en médecine, né à Roulers, le trente et un mars mil neuf cent quarante huit, célibataire,

domicilié à Woluwé-Saint-Lambert, avenue Marie José, 122.
NN non communiqué.

d) Monsieur **DETHIOUX** Daniel, Marie, Léon, Ghislain, kinésithérapeute, né à Roulers, le six mai mil neuf cent quarante neuf, domicilié à Woluwé-Saint-Pierre, avenue du Val d'Or, 47, époux de Dame Suzanne AELST.NN 490506 063 45.

e) Monsieur **DETHIOUX**, Guy, José, Marie, Ghislain, agent de l'Etat, né à Ostende, le quinze juillet mil neuf cent cinquante, domicilié à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, célibataire. NN 500715 051 16.

Propriétaires de l'appartement portant le numéro 10 à droite au cinquième étage, de la cave portant le même numéro, du garage portant le numéro 5 ainsi que de la chambre de réserve portant le numéro 7 au rez-de-chaussée, ensemble soixante sept/millièmes des parties communes dont le terrain.

10. Monsieur **GARCIA VELAZQUEZ** Antonio, fonctionnaire à la Commission Européenne, né à Pozuelo de Alarcon (Espagne), le dix-huit avril mil neuf cent quarante sept, domicilié à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, célibataire.

Propriétaire de l'appartement numéro 11 à gauche au sixième étage et de la cave portant le même numéro, ensemble cinquante quatre/millièmes des parties communes dont le terrain.

11. Madame **MISONNE**, Ghislaine, Marie, Hortense, Louise, sans profession, née à Hanzinelle, le seize mars mil neuf cent vingt trois, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, veuve de Monsieur HACHEZ Daniel. NN 230316 006 18.

Propriétaire de l'appartement portant le numéro 12 à droite au sixième étage et de la cave portant le même numéro, soit ensemble cinquante neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

12. Monsieur **BUDO** Alfred, Marius, Jean, sans profession, né à Ougrée, le treize avril mil neuf cent vingt, et son épouse Dame **THUNISSEN** Céline, Marie, Catherine, née à Housse, le quatorze décembre mil neuf cent douze, sans profession, domiciliés ensemble à Liège, boulevard d'Avroy, 256. NN 200413 019 39 et 121214 024 86.

Propriétaires de l'appartement portant le numéro 13 à gauche au septième étage avec la cave portant le même numéro et le garage numéro 14, ensemble cinquante et un/millièmes des parties communes dont le terrain.

13. Monsieur **CHANTRAINE** Michel, Henri, Marie,

Ghislain, scaphandrier, né à Etterbeek, le dix novembre mil neuf cent cinquante, domicilié à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, divorcé et non remarié.

Propriétaire de l'appartement portant le numéro 14 à droite au septième étage, avec la cave portant le même numéro et le garage portant le numéro 4, ensemble soixante deux/millièmes des parties communes dont le terrain (outre la chambre de réserve numéro 9).

14. Monsieur **GOFFIN** René, Nicolas, Marie, Jean, pensionné, né à Bruxelles, le dix avril mil neuf cent vingt deux, domicilié à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, époux de Madame PIOT Jeanne. NN 220410 02568.

Propriétaire de l'appartement portant le numéro 15 à gauche au huitième étage, de la cave portant le même numéro ainsi que du garage portant le numéro 7, l'ensemble quarante neuf/millièmes des parties communes dont le terrain.

15. Mademoiselle **PIRARD** Thérèse, Louise, Marie, née à Molenbeek-Saint-Jean, le premier mars mil neuf cent vingt huit, domiciliée à Woluwé-Saint-Pierre, avenue de Tervueren, 194 b, célibataire. NN 280301 304 81.

Propriétaire de l'appartement portant le numéro 16 à droite au huitième étage et de la cave portant le même numéro soit ensemble quarante six/millièmes des parties communes dont le terrain.

16. Monsieur **DENMAN**, George Roy, diplomate, né à Liverpool (Grande Bretagne), le douze juin mil neuf cent vingt quatre et son épouse dame **LADE**, Moya, Frances, Gabrielle, sans profession, née à Londres, le vingt sept avril mil neuf cent trente neuf, domiciliés ensemble à Londres, Sint Luke's street, 26.

Propriétaires de l'appartement portant le numéro 17 à gauche au neuvième étage, de la cave portant le même numéro et du garage portant le numéro 10, l'ensemble quarante cinq/millièmes des parties communes dont le terrain.

17. Monsieur **TURLI** Filippo, fonctionnaire à la Commission Européenne, né à Rome, le vingt huit juillet mil neuf cent trente neuf, divorcé et domicilié à Ixelles, avenue Emile Duray, 24.

Propriétaire de l'appartement portant le numéro 18 à droite au neuvième étage, de la cave portant le même numéro et de la chambre de réserve numéro 2 ou ensemble trente sept/millièmes des parties communes dont le terrain.

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE.

Tous les comparants ci-avant plus amplement nommés, constituant ensemble la totalité des copropriétaires de l'immeuble prédécrit, sont propriétaires des divers appartements, caves, chambres de réserve et garages tels que décrits ci-avant, savoir :

1. pour les avoir reçus de sa mère dame BODEN Suzette veuve non remariée de Monsieur TOUSSAINT Francis, à Ixelles, aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Erik Struyf, Notaire à Bruxelles, le treize avril deux mil, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trois mai suivant volume 10546 numéro 13.

2. pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur VERMEERSCH, Louis, en son vivant, domicilié à Woluwé Saint Pierre, décédé à Woluwé Saint Lambert, le vingt et un mai neuf cent nonante sept, époux de Dame DE BRUYN Claire.

3. pour les avoir acquis de Monsieur DECHAMPS Yves, pensionné à Wezembeek Oppem, époux de Dame BEECKMANS Myriam et de Dame HENAULT, Bernadette épouse de Monsieur BAETENS Edmond à Ottignies Louvain-la-Neuve, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Jean Pierre Doms à Watermael-Boitsfort et Yves Behets Wydemans à Bruxelles, le vingt huit juin mil neuf cent nonante neuf, transcrit au cinquième Bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt neuf juillet suivant volume 10.385 numéro 4.

4. pour les avoir acquis en remploi de fonds propres, des conjoints HIMSCHOOT aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Van der Burght à Vilvorde et Van Assche à Molenbeek Saint Jean le vingt et un mars mil neuf cent soixante neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix sept avril suivant, volume 3966 numéro 17.

5. Pour les avoir acquis de Monsieur VERHEYDEN Robertus, magistrat et de son épouse dame WIBO Madeleine, sans profession, à Dilbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Raoul Maertens, Notaire de résidence à Woluwé Saint-Pierre, le cinq avril mil neuf cent septante quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le dix neuf avril suivant, volume 4762 numéro 18.

6. Pour les avoir acquis aux termes d'un acte

de vente reçu par Maître Guy Van den Brande, Notaire à Lierre, le neuf juin deux mil transcrit au cinquième Bureau des hypothèques à Bruxelles.

7. Pour les avoir acquis de Monsieur BEHETS-WYDEMANS, Henry, ingénieur civil et son épouse dame LAGASSE Ghislaine, sans profession, à Woluwé-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Lebon à Bruxelles, substituant son confrère Yves Behets Wydemans à Bruxelles, le vingt cinq juillet mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

8. Pour les avoir acquis de Dame GOBERT Mireille, secrétaire de direction, épouse de Monsieur CORRIAT Pierre à Charleroi, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre Paul van der Borcht à Schaerbeek, à l'intervention du Notaire Jean Carpentier à Fontaine l'Evêque le vingt mars mil neuf cent nonante et un, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt cinq mars suivant, volume 8095 numéro 2.

9. Pour les avoir recueillis dans les successions confondues de Monsieur DETHIOUX, Pierre en son vivant, domicilié à Woluwé Saint Pierre, décédé en Espagne le vingt cinq juillet mil neuf cent nonante deux époux de Dame VAN den DAELE Suzanne et de Dame DETHIOUX Colette en son vivant domiciliée à Woluwé Saint Lambert décédé à Bruxelles, le trente et un décembre mil neuf cent nonante huit, divorcée et non remariée de Monsieur BERALDIN Ugo.

10. Pour les avoir acquis de Dame CALUWAERTS Françoise épouse de Monsieur ASSIER de POMPIGNAN Jean Louis à Fort de France (Martinique) aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Yves Dechamps à Schaerbeek, le quatorze décembre mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt quatre décembre suivant, volume 8037 numéro 3.

11. Pour les avoir acquis des Consorts SEGHERS, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Yves Meert à Saint Nicolas le vingt huit octobre mil neuf cent quatre vingt huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

12. Pour les avoir acquis de Dame ADNET Germaine, divorcée à Woluwé Saint Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Pierre Willocx à Bruxelles à l'intervention du Notaire Gérard Hubin à

Liège, le dix neuf octobre mil neuf cent septante six transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt huit octobre suivant, volume 5272 numéro 9.

13. Pour les avoir acquis de Monsieur RASSON Etienne, ingénieur civil à Martigues (France) et de Dame GILSOUL Geneviève sans profession à Etterbeek aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Liliane Panneels à Woluwé Saint Pierre, Xavier Wets à Schaerbeek et Michel Cornélis à Anderlecht, le dix neuf août mil neuf cent nonante neuf transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles.

14. Pour les avoir acquis, alors veuf de Dame DETOURNAY Alice, des consorts DRAGANOVICI aux termes d'un acte de vente du Notaire Jean Jacobs à Bruxelles, le dix juillet mil neuf cent septante cinq, transcrit au cinquième Bureau des hypothèques à Bruxelles.

15. Pour les avoir acquis de Monsieur HUBLET Etienne, ingénieur commercial et son épouse DE BRABANDER Annick chercheur scientifique à Woluwé Saint Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire Robert De Coster à Schaerbeek, le trente juin mil neuf cent quatre vingt huit transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt juillet suivant volume 7391 numéro 5.

16. Pour les avoir acquis de Monsieur BOFFA Claude, ingénieur commercial et son épouse dame BRANCART Anne à Auderghem, aux termes d'un acte reçu par Maître Robert Lagae, Notaire à Jette, le cinq juillet mil neuf cent quatre vingt neuf, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze août suivant volume 7697 numéro 7.

17. Pour les avoir acquis de Madame Marie HANSSENS épouse de Monsieur Frans LEMAIRE à Saint-Gilles et de Monsieur Vincent HANSSENS à Dion Valmont, aux termes d'un acte de vente reçu par les Notaires Pierre Marchant à Uccle et Paul Bosman à Louvain le dix huit mai mil neuf cent septante six transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le deux juin suivant volume 5213 numéro 16.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes, pour quelque motif que ce soit.

ELECTION DE DOMICILE

Les comparants domiciliés en Belgique y font élection de domicile, ceux résidant à l'étranger faisant cette élection en l'Etude du Notaire soussigné.

ETAT CIVIL

Au vu des pièces officielles requises par la loi, le Notaire soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants qui autorisent expressément ledit Notaire à faire mention au présent acte de leur numéro d'identification au registre national.

DONT ACTE.

Fait et passé à Etterbeek, en l'Etude, en l'appartement de Madame Louis VERMEERSCH pour elle-même et ses enfants Guy et Michel et clôturé en l'Etude date que dessus.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

/ Suivent les signatures /

Enregistré huit rôles un renvoi au 3^{ème} bureau de l'Enregistrement d'Ixelles, le vingt-cinq avril deux mille deux. Volume 5 (17) folio 18 case 3. Reçu vingt-cinq euros (25 euros). L'Inspecteur principal, (signé) Y. BOUSSIER.

ANNEXE :

Statut réel et règlement de copropriété formant annexe à l'acte de base qui précède.

CHAPITRE II. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.**Article 4. - Division de l'immeuble en parties communes et privatives.**

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

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Chambre de réserve", ou "Cave", ou "Garage".

Les parties communes sont divisées en

dixmille/dixmillièmes (10.000/10.000), réparties entre les diverses propriétés privatives, en proportion de leur valeur respective.

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

Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées comme indiqué ci-après. Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il conviendra de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou des transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des dixmillièmes telle qu'elle est établie par l'acte de base, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

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

Chaque copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix:

- de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble;
- l'annulation ou la réformation d'une décision prise

irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots. Elle est établie sur base des alinéas 1 et 2 du présent article.

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

Article 6. - Parties communes.

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition

énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

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

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

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

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

1. Antennes.

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

Par contre, les redevances à la télédistribution sont privatives.

La pose des antennes paraboliques est interdite en façade.

Celles-ci pourront être placées en toiture à l'endroit indiqué par le gérant et sous son contrôle, aux frais du propriétaire; il en est de même de leur enlèvement.

2. Ascenseur.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large: tant la cabine et le mécanisme, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles et sur le toit. Il y a deux ascenseurs.

Chaque ascenseur est un élément commun.

3. Balcons et terrasses.

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

même lorsqu'ils sont à usage exclusif d'un appartement.

Il n'est pas tenu compte des balcons et terrasses dans la répartition des quotités dans les parties communes attachées aux diverses parties privatives.

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

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

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément privatif. Chaque propriétaire a l'obligation, sous sa responsabilité, de poser et d'entretenir le revêtement, d'assurer l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Seul le propriétaire de l'appartement est responsable des vitrages fermant ou couvrant une terrasse ou un balcon à usage privatif.

4. *Canalisations - Raccordements généraux.*

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

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

5. *Chauffage central et eau chaude.*

La chaudière servant au chauffage des appartements est un élément commun.

Il en est de même de la chaudière et des boilers d'eau chaude avec leurs accessoires.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privés.

Toutefois, s'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à son usage exclusif, le présent article dénie le droit au propriétaire de les

modifier, de les déplacer, de les supprimer ou de les remplacer par des radiateurs de calibre différent, sans l'accord de l'assemblée générale.

Le syndic veillera à la coordination de tels travaux privatifs, éventuellement avec ceux de la copropriété lorsqu'ils nécessitent que des eaux soient baissées en sorte qu'ils puissent être exécutés une fois l'an.

6. Cheminées.

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

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

Le syndic veillera à coordonner annuellement l'entretien tant des cheminées privatives que communes, à l'occasion du ramonage du chauffage central.

7. Escaliers.

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

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

8. Electricité.

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

9. Façades.

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires, à l'exclusion du revêtement.

10. Fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis ainsi que les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs, mais doivent toujours rester en harmonie avec l'aspect général de l'immeuble.

11. Garages.

a) La cour des garages, le sol sur lequel ils sont érigés, leurs murs et toitures sont des éléments communs.

Il en est de même des quatre emplacements pour voitures délimités par la peinture au sol.

Les garages avec leur porte et leur revêtement de sol sont privatifs; les portes des garages doivent toujours rester en harmonie entre elles.

b) L'autorisation de parquer est strictement réservée aux copropriétaires ou locataires d'appartement habitant effectivement l'immeuble; aucun emplacement ne peut être considéré comme réservé à quiconque.

c) A titre exceptionnel, le parking des véhicules des fournisseurs de la copropriété, et des visiteurs, ceux-ci à raison de un à la fois, et au maximum par appartement, est toléré pour une durée limitée, les propriétaires de ces véhicules se conformeront à toutes les dispositions du présent règlement et en outre ils aviseront la concierge de la présence de leur véhicule et de l'endroit où ils se rendent dans l'immeuble.

d) Les jeux d'enfants des habitants de l'immeuble ne sont pas admis sur les toitures des garages dont l'accès est formellement prohibé; ils ne sont tolérés dans la cour des garages, à l'exclusion de l'usage des vélos, planches à roulettes et autres engins semblables qu'à la condition qu'ils n'entraînent aucun trouble, désordre ou dégâts par bruits ou autrement.

Les parents et les tuteurs légaux sont seuls responsables des dégâts que leurs enfants pourraient occasionner ou des accidents qui leur surviendraient.

12. Garde-corps et balustrades.

Il est renvoyé à cet égard aux précisions

contenues sous les numéros 3 et 9.

13. Jardins.

Les jardins en façade de l'immeuble sont communs.

14. Locaux à usage commun.

Sont également communs les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, la salle de bains, le W.C. intérieur, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphonies intérieures et leurs accessoires, le circuit de télédistribution, la rampe d'accès aux garages, l'aire de manoeuvre devant les emplacements de garage, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, ainsi que le réduit sous l'escalier et les tuyauteries communes de distribution.

Il est entendu que le ou les locaux en question doivent rester affectés aux fins projetées; la salle de bains et le water-closet situés au niveau des chambres de réserve pourront être utilisés par les propriétaires de celles-ci.

Le WC sera également accessible aux corps de métier intervenant dans l'immeuble. Les propriétaires des chambres de réserve ainsi que la concierge auront une clef de ces locaux.

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

15. Gros murs.

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

Il en résulte que les murs clôturant les cours et jardins sont de gros murs. En effet, s'ils étaient détruits, la cour ou le jardin cesserait d'être fermé, ce qui mettrait hors de sécurité non seulement le rez-de-chaussée, mais encore les étages.

16. Murs intérieurs séparant deux appartements.

Envisageons le cas d'un mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur: pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare.

17. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs.

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

18. Murs intérieurs de l'appartement.

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

19. Murs de clôture.

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

20. Murs (revêtements et enduits).

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

21. Plafonds et planchers - Gros-oeuvre.

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

22. Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

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

23. Portes palières.

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers appartements, chambres de réserve et caves sont privatives.

La face extérieure des portes palières est privative.

Toutefois les propriétaires d'appartements desservis par un même palier commun peuvent faire exécuter ces travaux à leurs frais de commun accord à condition de ne pas modifier le ton de la peinture.

24. Puits et fosses d'aisance.

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

25. Sol.

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

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

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune.

26. Sous-sol non bâti.

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

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

27. Toit.

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

Au dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à l'usage commun.

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

Aucun objet quel qu'il soit en ce compris les antennes privées, paraboliques ou autres ne peut y être entreposé sans préjudice à ce qui est dit sous 1 ci-avant des antennes paraboliques, et sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant aux trois/quarts des voix.

Article 7. - Situation juridique des parties communes de l'immeuble.

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

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

des copropriétaires.

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

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grevent, de plein droit, la fraction des parties communes qui en dépendent comme accessoire inséparable.

Article 8. - Définition des parties privatives.

Chaque propriété privée comporte les parties à l'usage exclusif d'un propriétaire, et constitutives de l'appartement ou du local privatif, à l'exception des parties communes, et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les volets, 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 (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou du local privatif et qui sert à son usage exclusif, en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, et caetera.... le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-3 des statuts.

Article 9. De la jouissance des parties privatives.

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

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

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

Les propriétaires des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "antibruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

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

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

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

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

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

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

Ils pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais devront se conformer au règlement d'ordre intérieur.

Le téléphone public pourra être installé dans

les appartements aux frais, risques et périls de leur propriétaire.

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

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

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

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

HARMONIE : Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, chambres de réserve, caves et emplacements de garage ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

CAVES ET CHAMBRES DE RESERVE : Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

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

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

Les présentes dispositions sont applicables aux chambres de réserve.

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

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

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

Les garages ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires de locaux privatifs de l'immeuble.

Article 11. - Transformations.

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

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

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

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

Article 12. - Dénomination - Siège.

Cette association est dénommée "ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE, 194 b, avenue de Tervueren" Elle a son siège dans l'immeuble.

Article 13. - Personnalité juridique - Composition.

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

- la cession ou la transmission d'un lot donnant naissance à l'indivision.

- la transcription de l'acte de base reçu le vingt-trois février mil neuf cent quarante-huit, par le notaire Edmond Ingeveld, ayant résidé à Ixelles, à la conservation des hypothèques compétente.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 14. - Dissolution - Liquidation.

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

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

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

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

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège social demeure dans l'immeuble, objet du présent acte de base.

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

s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique constatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

Article 15. - Patrimoine de l'association des copropriétaires.

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

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

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

Article 16.- Objet social.

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

Article 17. - Solidarité divisée des copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant

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

Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 & 3 et 4 du Code civil.

Article 18. - Actions en justice.

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

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

Article 19. - Organes de l'association des copropriétaires.

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

& 1. Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants:

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

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

interviennent.

& 2. Composition.

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

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

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative.

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

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

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, sans préjudice à ce qui est dit au & 7 ci-après.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

annuelle. & 3. Date et lieu de l'assemblée générale

L'assemblée générale annuelle se tient à la date fixée par le conseil de gérance ou par le syndic au mois de novembre de chaque année au siège de l'association des copropriétaires ou à l'endroit indiqué dans les convocations.

& 4. Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale annuelle.

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

Il doit aussi la convoquer à la demande du conseil de gérance.

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

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

Les convocations sont envoyées huit jours francs au moins et quinze au plus avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers.

Sauf en cas d'urgence, que le syndic apprécie souverainement, la convocation de toute assemblée est précédée quinze jours francs au moins avant l'envoi des convocations, de la communication sous pli ordinaire du projet d'ordre du jour à tous les copropriétaires en sorte que chacun puisse demander d'y ajouter tout point qu'il estimerait utile.

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

& 5. Ordre du jour.

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

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

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

& 6. Constitution de l'assemblée.

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

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

& 7. Délibérations.

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

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

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

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

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

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

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou

représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Si aucune proposition n'est admise à la majorité absolue lors d'un premier vote, il pourra être procédé à une nouvelle délibération, le vote n'ayant dans ce cas pour objet que de départager les deux propositions ayant recueilli, lors du premier tour, le plus de voix.

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 copropriétaires, les défaillants seront considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

& 8. Majorité spéciale - Unanimité.

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

1° à la majorité des trois/quarts des voix:

- a) de toute modification aux statuts en ce compris le règlement d'ordre intérieur pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
- d) de la nomination du syndic.

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix:

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

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

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

3° Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:

- sur toute modification de la répartition des

quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

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

& 9. Actions en justice.

A) PAR UN COPROPRIÉTAIRE

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

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

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

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

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

B) PAR UN OCCUPANT

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication découle de l'article 577-10 & 4 du Code civil et du paragraphe dix ci-après.

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

& 10. Opposabilité.

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

Elles sont également opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes:

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

& 11. Présidence - Bureau - Feuille de présence.

Le bureau est composé du président et des assesseurs du conseil de gérance; à défaut de l'un d'entre eux, l'assemblée pourvoit à son remplacement à la majorité absolue des voix.

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

II. SYNDIC.

& 1. Nomination.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale, à la majorité des 3/4 des voix pour le terme qu'elle détermine, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder quatre ans. Il est renouvelable.

Si le mandat du syndic est d'une durée inférieure à quatre ans, il est renouvelable à la majorité absolue des voix sans pour autant que son terme puisse excéder quatre ans depuis le début de son mandat; le renouvellement du mandat du syndic prenant cours au delà de ce terme est considéré comme une nomination et est par conséquent subordonné aux dispositions qui précèdent.

Si le syndic est une société, le conseil de gérance désignera en accord avec elle, la ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

& 2. Révocation - Délégation - Syndic provisoire.

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

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

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

& 3. Publicité.

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

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

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

& 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

& 5. Pouvoirs.

a. - Le syndic est chargé:

1° de convoquer l'assemblée générale lorsqu'il y a lieu de la réunir;

2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé au *paragraphe sept de la section précédente* et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;

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

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

- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
- la garde des archives intéressant la copropriété;
- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres, l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manoeuvres et autres parties communes;

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

- tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot;
- payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve;

- souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale.

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

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 & 1 du *Code civil*, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;

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

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

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou

relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir spécialement référé au conseil de gérance.

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

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

b) Le syndic exécute ses missions généralement quelconques en concertation avec le conseil de gérance.

c) Il établit le procès-verbal des assemblées générales et des réunions du conseil de gérance et le diffuse aux copropriétaires dans le mois desdites réunions.

d) En l'absence d'un conseil de gérance le syndic joint aux comptes qu'il adresse trimestriellement aux copropriétaires en exécution des points ci-dessus, un rapport résumant ses activités pendant le cours du trimestre écoulé et ses prévisions d'activités et des dépenses du trimestre suivant.

& 6. Rémunération.

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

& 7. Démission.

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis à chacun des membres du conseil de

gérance.

RECETTES CHAPITRE IV. - REPARTITION DES CHARGES ET COMMUNES.

Article 20. - Frais communs.

I. COMPOSITION DES CHARGES.

Les charges communes générales incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent.

Sont considérées comme **charges communes générales**:

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes;
- b) les frais d'administration;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;
- e) l'entretien du "jardin", des voiries ainsi que de tous es aménagements des accès aux abords et sous-sol;
- f) les indemnités dues par la copropriété constituée en faute;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit;
- h) les dépenses relatives à l'entretien de l'ascenseur qui seront supportées par tous les copropriétaires;
- i) les dépenses relatives au chauffage central et à l'eau chaude qui seront supportées par tous les copropriétaires, sous déduction des consommations privatives;
- j) les frais d'entretien des locaux mis à la disposition du ou de la concierge et sa rémunération avec ses accessoires. (lois sociales et autres)

Les quotes-parts sont, sauf stipulations contraires des statuts, proportionnelles aux quotes-parts de chacun dans les parties communes, et ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix.

II. - CHARGES COMMUNES DE FONCTIONNEMENT.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, les charges nées des besoins communs sont supportées par les copropriétaires en fonction de leurs droits dans les parties communes, sauf

indication contraire dans le présent règlement de copropriété.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, les fournitures de bureau, la correspondance; les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et caetera....

III. CHARGES COMMUNES REPARTIES EGALEMENT PAR APPARTEMENTS.

La rémunération du syndic est divisée par le nombre d'appartements et répartie également entre les propriétaires de chaque appartement quel que soit le nombre de quotités attachées à leur bien privatif.

Article 21. Consommations individuelles.

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

Article 22. - Impôts.

Tous impôts et taxes relatifs à l'immeuble autres que ceux directement établis par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble.

Article 23. - Responsabilité civile.

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

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

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

Article 25. - Recettes au profit des parties communes.

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

Article 26. - Modification de la répartition des charges.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales, cette décision n'affecte pas la répartition des parts de copropriété laquelle ne peut être modifiée qu'à l'unanimité.

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

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

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée

par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 27. - Cession d'un lot.

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

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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

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

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

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

communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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

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

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

Pour l'application du présent article:

- la date de la transmission est celle où la cession
 - a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Le syndic devra en aviser le notaire instrumentant par pli recommandé dans les quinze jours francs de l'envoi de l'état dont question à l'article 577-11 & 1er du Code civil. Ce délai est prescrit à peine de forclusion.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS.

Article 28. - Généralités.

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

Article 29. Genre de réparations et travaux.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 30. - Réparations urgentes.

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle; il agira en concertation avec le conseil de gérance dans toute la mesure ou le degré d'urgence des travaux n'y fait pas obstacle.

Article 31. - Réparations ou travaux non urgents.

Ces travaux ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32. - Servitudes relatives aux travaux.

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

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

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

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

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

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

parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

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

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

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

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

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VI. - DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION.

Article 33. - De la responsabilité en général.

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

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

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant

dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

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

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

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont censés renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre le syndic, éventuellement le conseil de gérance, les locataires et tous autres occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent, hormis bien entendu, le cas de malveillance, de faute volontaire, négligence.

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

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

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant:

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

"Ces assurances devront être contractées auprès de la même compagnie que celle assurant les bâtiments.

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

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

"Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte,

"que pour celui de ses ayants droit, et notamment ses
 "sous-locataires et/ou occupants éventuels et son
 «personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre
 «son bailleur, les autres copropriétaires et leur
 «personnel, ainsi que contre le syndic, les locataires et
 «tous autres occupants de l'immeuble et les membres de
 «leur personnel, et notamment du chef des articles 1386,
 «1719-3° et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui
 «seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux
 «d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il
 «occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances
 "de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner
 "expressément acte au bailleur. "

Article 35. - Assurance.

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

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

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

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

Article 36.- A. De la responsabilité civile

tiers

(Immeuble-Jardin-Ascenseurs).

B. Bris de glace et dégâts des eaux.

Article 38. - Cas de sinistre.

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

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

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

Article 39. - De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

A. Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, 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 qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic.

A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent courront de plein droit et sans mise en demeure, sur ce qui sera dû, sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

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

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

B. Si le sinistre est total, ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires, n'en décide autrement, à la

dans l'immeuble.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires. Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes, sans préjudice toutefois aux droits des créanciers hypothécaires.

Article 40. - Des assurances particulières.

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

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

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

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

Dans le cas d'une destruction totale ou

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

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

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

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

CHAPITRE VII. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 42. - Portée - Modifications.

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit; ce règlement peut être modifié par l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 19.1 & 8 ci-dessus.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées en un texte certifié conforme par le syndic et le président.

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 & 10.