

"Marc VAN BENEDEN - Notaire"
société civile sous forme de sprl
R.S.C. Bruxelles 2113
rue du Noyer, 183 - 1000 Bruxelles

**ACTE DE BASE - REGLEMENT DE COPROPRIETE - REGLEMENT D'ORDRE
INTERIEUR**

**ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « avenue de la Couronne »,
ayant son siège social à Ixelles (1050 Bruxelles), avenue de la
Couronne, 128.**

L'an mil neuf cent nonante-neuf.

Le vingt deux juin.

Par-devant Nous, Maître Marc VAN BENEDEN, Notaire à Bruxelles.

A COMPARU :

La société anonyme ADISER, dont le siège social est établi à Schaerbeek (1030 Bruxelles), avenue Plasky, 144, constituée sous la dénomination "PROMON" aux termes d'un acte reçu par le notaire Jules MATTHYS à Bruxelles, le vingt-trois avril mil neuf cent quatre vingts, publié aux annexes du Moniteur Belge du seize mai suivant sous le numéro 950.25.

Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc VAN BENEDEN à Bruxelles, le dix avril mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt-neuf avril suivant sous le numéro 970429-24.

Ici représentée par :

Monsieur Jean-Claude VAN MECHELEN, domicilié à Tervueren Hoornzeelstraat, 27, en sa qualité d'administrateur délégué, conformément à l'article 19 des statuts, nommé à cette fonction aux termes du conseil d'administration tenu le quinze novembre mil neuf cent nonante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du deux avril mil neuf cent nonante-six sous le numéro 960402-25.

Ci-après dénommée "LE COMPARANT"

EXPOSE PRELIMINAIRE

Le comparant nous a préalablement exposé ce qui suit :

Il est propriétaire d'un immeuble à appartements situé à Ixelles, avenue de la Couronne, 128 (anciennement 120), et plus amplement décrit ci-après.

Le présent acte constitue les statuts de l'immeuble et a pour objet d'établir la division et de placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée l'immeuble à appartements multiples, ci-après plus amplement décrit.

Cet exposé fait, le comparant nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur.

TITRE I. ACTE DE BASE

I. Description de l'immeuble

COMMUNE D'IXELLES

Une maison d'habitation avec entrée cochère, et bâtiment arrière sise avenue de la Couronne, 128 (anciennement 120), ayant un développement de façade d'après titre ancien de sept mètres et une contenance, en ce compris l'assiette des murs en élévation limitrophe aux propriétés voisines, de deux ares quarante centiares, connue au cadastre de la commune d'Ixelles, et selon titre, troisième division, section C numéro 203 P 11, pour deux ares onze centiares.

ORIGINE DE PROPRIETE

La société anonyme ADISER est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis, alors qu'elle était dénommée « PRO-J-IMMO » de la société anonyme IMOVIL à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Marc VAN BENEDEN à Bruxelles et Philippe BOUTE à Bruxelles, en date du premier août mil neuf cent nonante-quatre, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix août suivant volume 8889 numéro 15.

La société IMOVIL est propriétaire du bien prédécrit pour l'avoir acquis de 1. Madame JONNIAUX Claudine, veuve de Monsieur STILLEMANS William, demeurant à Auderghem, 2. Mademoiselle STILLEMANS Muriel demeurant à Braine-le-Comte, et 3. Mademoiselle STILLEMANS Isabelle, demeurant à Braine le Château, aux termes d'un acte reçu par les notaires Eric LEVIE à Schaerbeek et Xavier CARLY à Ixelles, le vingt-sept mars mil neuf cent nonante, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le trois mai suivant, volume 7886 numéro 19.

Ce bien appartenait aux époux STILLEMANS-GILLOT, à Ixelles, pour l'avoir acquis de Monsieur Bruno MACCHI, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire Monique EVRARD, à Genappe, le trente et un mars mil neuf cent septante et un, acte transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt avril suivant volume 4295 numéro 8.

Monsieur William STILLEMANS était devenu seul propriétaire de l'immeuble pour se l'être vu attribuer dans le cadre de la procédure de divorce par consentement mutuel avec Madame Rosine GILLOT, aux termes de l'acte de conventions préalables à divorce reçu par le notaire André BELMANS, à Anderlecht, le vingt-huit mai mil neuf cent septante-cinq, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles le onze juin mil neuf cent septante-six, volume 5217 numéro 26.

Monsieur William STILLEMANS, alors remarié avec Madame Claudine JONNIAUX, est décédé intestat à Anderlecht en date du vingt-deux juin mil neuf cent quatre-vingt neuf, laissant pour seule héritière son épouse Madame Claudine JONNIAUX, et ses deux filles Mademoiselle Muriel STILLEMANS et Mademoiselle Isabelle STILLEMANS.

Monsieur Bruno MACCHI en était lui-même propriétaire pour l'avoir acquis de Madame Maria Zoé CONSTANT, veuve en premières noces de Monsieur Pierre ADAM, et épouse en secondes noces de Monsieur Léon Alexis ADAM, à Ixelles, aux termes d'un acte reçu par le notaire VAN DER MERSCH à Saint Josse ten Noode, le trente mars mil neuf cent soixante.

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

Le comparant déclare vouloir placer l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, formant les articles 577-1 à 577-14 du Code Civil et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que l'immeuble sera divisé sur base des plans dont question ci-après:

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement" ou "cave" ou "duplex" ou "studio" ou « commerce » ou "parkings" ou "emplacement de parking" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en mille /millièmes (1000/1000) indivis et rattachées à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives, conformément à l'article 577-2 paragraphe 9 alinéa 2 du code civil.

Le comparant déclare vouloir attribuer à l'ensemble du bien mille / millièmes, reparti à concurrence de sept cent / millièmes pour le bâtiment avant et de trois cent / millièmes pour le bâtiment arrière.

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

En conséquence, chaque lot, tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprendra en un ensemble indivisible le bien privatif avec comme accessoire indispensable la fraction lui afférente dans les parties communes générales, en ce compris le terrain.

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

Les acquéreurs de lots respectifs, tant pour eux-mêmes que pour les cessionnaires, ayants droits ou successeurs à tous titres, seront tenus de se conformer et de respecter

en tous points le présent acte de base et règlement de copropriété qui forment les statuts de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et toutes décisions de l'assemblée générale dans les limites énoncées à l'article 577-10 du Code Civil.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, y compris les baux, devront mentionner expressément l'existence des statuts de l'immeuble et de leurs annexes et en imposer le respect aux nouveaux acquéreurs, occupants ou ayants droit.

III. Annexes aux statuts

Le comparant nous a déclaré qu'un permis d'urbanisme a été délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles en date du
mil neuf cent nonante six, sous la référence

Le comparant nous a ensuite remis, pour être déposé au rang de nos minutes :

- les plans dressés par l'Architecte Sibenaler, avenue Baron d'Huart, 123 à 1950

Kraainem

Ces documents forment ensemble les statuts de l'ensemble immobilier qui est ainsi juridiquement créé; ils se complètent et forment un tout; ils doivent se lire et s'interpréter les uns en fonction des autres.

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

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

Le comparant a ensuite déclaré reconnaître sa signature apposée au bas de ces documents et réitérer les conditions qu'ils renferment, voulant que ces conditions et conventions acquièrent le même degré d'authenticité que si elles étaient ci-même reproduites.

IV. Description de l'immeuble

I. Généralités :

Description des plans

Le plan du rez de chaussée et du sous sol figure

- au niveau du sous sol

- * les parties communes bordées de couleur orange :
 - a. dans le bâtiment avant : la cage d'escalier et son escalier, deux gaines techniques
 - b. dans le bâtiment arrière : une gaine technique,
- * les parties privatives bordées de couleur rose :
 - a. dans le bâtiment avant : cinq caves
 - b. dans le bâtiment arrière : la cage d'escalier et son escalier, une cave.

- au niveau du rez de chaussée :

- * les parties communes bordées de couleur orange :
 - a. dans le bâtiment avant : le palier de l'entrée, son hall d'entrée de l'immeuble, la cage d'escalier et son escalier, trois gaines techniques, le dégagement vers le bâtiment arrière,

- b. dans le bâtiment arrière : une gaine technique

- * les parties privatives bordées de couleur rose :
 - dans les bâtiments avant et arrière : le commerce du rez de chaussée,
 - dans le bâtiment arrière : le hall d'entrée la cage d'escalier et son escalier

Le plan de l'entresol, du premier et du deuxième étage :

- au niveau de l'entresol :

- * les parties communes bordées de couleur orange :
 - le local chaufferie

- au niveau du premier étage :

- * les parties communes bordées de couleur orange :
 - a. dans le bâtiment avant : la cage d'escalier et son escalier, deux gaines techniques
 - b. dans le bâtiment arrière : une gaine technique
- * les parties privatives bordées de couleur rose :
 - a. dans le bâtiment avant : deux appartements

b. dans le bâtiment arrière : la cage d'escalier et son escalier, le premier niveau d'un appartement,

- au niveau du deuxième étage :

* les parties communes bordées de couleur orange :

dans le bâtiment avant : la cage d'escalier et son escalier, deux gaines techniques

* les parties privatives bordées de couleur rose :

a. dans le bâtiment avant : deux appartements

b. dans le bâtiment arrière : le deuxième niveau d'un appartement, la cage d'escalier et son escalier

le plan du troisième étage et sa mezzanine

- au niveau du troisième étage :

* les parties communes bordées de couleur orange :

dans le bâtiment avant : la cage d'escalier et son escalier, deux gaines techniques

* les parties privatives bordées de couleur rose :

le premier niveau d'un appartement

* les parties communes à usage privative bordées de couleur verte :

l'ensemble de la toiture à usage de terrasse

- au niveau de la mezzanine :

* les parties communes bordées de couleur orange :

deux gaines techniques

* les parties privatives bordées de couleur rose :

le deuxième niveau d'un appartement, qui se prolonge jusqu'à la façade.

Les plans ci-dessus resteront annexés aux présentes mais ne seront pas transcrits.

Description des lots

LOT UN. étant l'espace commercial sis au niveau du rez de chaussée et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

le commerce proprement dit qui s'étend sur l'entièreté du rez de chaussée, tant du bâtiment avant que du bâtiment arrière, à l'exception de la cage d'escalier du bâtiment arrière.

- en copropriété et indivision forcée :

trois cent vingt quatre / millièmes (324/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain

deux cent quatre vingt / millièmes des parties communes du bâtiment avant

cent nonante / millièmes des parties communes du bâtiment arrière

LOT DEUX. étant l'appartement sis dans le bâtiment avant, au premier étage, en façade avant, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une cuisine, un living salle à manger, une chambre, une salle de bains, et au sous sol la cave numéro 1

- en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt trois / millièmes (83/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain

septante et un / millièmes des parties communes du bâtiment avant

aucune quotité dans le bâtiment arrière

LOT TROIS. étant l'appartement sis dans le bâtiment avant, au premier étage, en façade arrière, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée une cuisine, un living salle à manger, une chambre, une salle de bains, et au sous sol la cave numéro 2

- en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt trois / millièmes (83/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain

septante et un / millièmes des parties communes du bâtiment avant

aucune quotité dans le bâtiment arrière

LOT QUATRE. étant l'appartement sis dans le bâtiment avant, au deuxième étage, en façade avant, et comprenant :

- en propriété privative et exclusive :

un hall d'entrée, une cuisine, un living salle à manger, une chambre, une salle de bains et sous sol la cave numéro 3

- en copropriété et indivision forcée :

quatre vingt trois / millièmes (83/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain
septante et un / millièmes des parties communes du bâtiment avant
aucune quotité dans le bâtiment arrière
LOT CINQ. étant l'appartement sis dans le bâtiment avant, au deuxième étage, en façade arrière, et comprenant :
- en propriété privative et exclusive :
un hall d'entrée, une cuisine, un living salle à manger, une chambre, une salle de bains et au sous sol la cave numéro 4
- en copropriété et indivision forcée :
quatre vingt trois / millièmes (83/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain
septante et un / millièmes des parties communes du bâtiment avant
aucune quotité dans le bâtiment arrière
LOT SIX. étant l'appartement sis dans le bâtiment avant, au troisième étage et en mezzanine et comprenant :
- en propriété privative et exclusive :
Au niveau du sous sol :
La cave numéro 5
Au niveau du troisième étage :
Un coin cuisine, une salle à manger, deux chambres, une salle de bains, un escalier privatif vers le niveau mezzanine
Au niveau de la mezzanine :
Un salon, une chambre, une salle de bains, un escalier privatif vers le niveau du troisième étage.
- en jouissance privative :
une partie de la toiture au troisième étage
- en copropriété et indivision forcée :
cent cinquante huit / millièmes (158/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain
cent trente six / millièmes (136/1.000) des parties communes du bâtiment avant
aucune quotité dans le bâtiment arrière
LOT SEPT. étant l'appartement sis dans le bâtiment arrière au niveau du sous sol du rez de chaussée, du premier et du deuxième étages, et comprenant :
- en propriété privative et exclusive :
- au niveau du sous sol :
la cave du bâtiment arrière
- au niveau du rez de chaussée :
le hall d'entrée de l'immeuble, la cage d'escalier et son escalier
- au niveau du premier étage :
la cage d'escalier et son escalier, une salle à manger, un living, une cuisine, un water closet.
- au niveau du deuxième étage :
la cage d'escalier et son escalier, un hall, deux chambres, un water closet, une salle de douches, une salle de bains,
la cage d'escalier et son escalier, une salle à manger, un living, une cuisine, un water closet.
- en copropriété et indivision forcée :
cent quatre vingt six millièmes (186/1.000) des parties communes de l'ensemble des deux bâtiments, dont le terrain
aucune quotité dans le bâtiment avant
cent dix / millièmes des parties communes du bâtiment arrière.
L'ATTRIBUTION DES CINQ CAVES SITUÉES DANS L'IMMEUBLE AVANT POURRA ÊTRE MODIFIÉE LORS DE LA VANTE CHAQUE APPARTEMENT. Ces caves ne comprennent aucune quotité dans les parties communes.
2. Détermination des parties privatives et répartition des quotes-parts des parties communes
Les parties privatives de l'immeuble érigé sur les zones destinées, à la bâtisse et, aux cours et jardin sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur les plans ci-annexés.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme suit :

	ENSEMBLE	AVANT	ARRIERE
° AU NIVEAU			
REZ DE CHAUSSEE			
LOT UN	324	280	190
° AU NIVEAU			
DU PREMIER ETAGE			
LOT DEUX	83	71	
LOT TROIS	83	71	
LOT SEPT (premier et deuxième étages bâtiment arrière	186		110
DU DEUXIEME ETAGE			
LOT QUATRE	83	71	
LOT CINQ	83	71	
DU TROISIEME ET QUATRIEME ETAGES			
LOT SIX	158	136	
Ensemble à concurrence de	1.000	700/1000	300/1000

V. Modifications éventuelles à l'acte de base.

a) Généralités

Le comparant déclare se réserver, dans le respect de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, à son profit exclusif le droit de :

1° De changer la répartition des quotités dans les parties communes de l'ensemble, et de n'importe laquelle des parties privatives dont il est resté propriétaire.

La composition des parties privatives et des parties communes n'a, pour le surplus, rien de définitif. Elle pourra être modifiée par le comparant, sans le recours des copropriétaires de l'ensemble résidentiel, pour les locaux dont il reste propriétaire, en exécution des règlements des autorités compétentes, ou même dans le but d'améliorer les dispositions générales ou particulières de l'ensemble résidentiel, au gré du comparant.

Si, faisant usage de cette faculté, le comparant rendait commune une partie privative, ou privative une partie commune, les quotités indivises y afférentes seraient réparties entre d'autres locaux privatifs, dont le comparant resterait propriétaire au gré de ce dernier.

2° De modifier la configuration des locaux, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

3° De clôturer, ou de murer, certaines parties privatives ou communes qui ne le sont pas, ou de supprimer des murs et des clôtures, et de pouvoir ainsi les affecter à une autre destination.

4° De réunir une ou plusieurs parties privatives pour n'en faire qu'une seule. De transférer un ou plusieurs éléments privatifs sur un autre, de diviser ou rediviser les éléments privatifs, et, d'une façon générale, de modifier la configuration des parties privatives, telle qu'elle est établie aux plans ci-annexés.

5° De concéder un droit de superficie ou un bail emphytéotique à toute intercommunale (électricité, eau...) dans l'hypothèse où une demande en serait faite.

Toutefois ces modifications ne pourront changer le montant total des millièmes des parties communes affectés à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

Aucune modification ne pourra avoir pour effet de changer la valeur des biens vendus. Dans un tel cas, l'accord unanime des copropriétaires sera requis, conformément à l'article 577-7 paragraphe 3 du code civil, sans préjudice à la modification des quotes-parts éventuellement des charges pour les biens restant appartenir au comparant.

Les modifications à intervenir ne pourront nuire en rien à la structure et à la solidité de l'immeuble.

En cas de travaux nécessitant l'intervention d'un architecte, ces derniers seront entrepris sous son contrôle.

Les honoraires éventuels de cet architecte afférents à ces travaux ainsi que le coût de ces derniers seront supportés par le comparant.

b) Mandat

Le comparant est habilité à signer seul les actes qui seraient établis en exécution des droits qu'il s'est réservé en vertu des dispositions reprises ci-avant.

Toutefois, si l'intervention d'un autre copropriétaire de l'immeuble était nécessaire, celui-ci devra apporter son concours à ces actes gracieusement et à première demande.

Pour autant que de besoin, ce copropriétaire donne dès à présent mandat irrévocable au comparant de le représenter à la signature de ces actes; ce mandat devra être confirmé dans l'acte de cession.

VI. Dispositions urbanistiques

Sans préjudice à ce qui est énoncé in fine du présent acte de base, le comparant déclare avoir été informé par le notaire soussigné que :

* conformément à l'Arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf juin mil neuf cent nonante-deux, sont :

- dispensés du permis d'urbanisme, les travaux de transformations intérieurs ou les travaux d'aménagement de locaux pour autant qu'ils n'impliquent la solution d'aucun problème de construction proprement dite, ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit et à la condition que la stabilité de l'immeuble ne soit pas mise en danger;

- considérés comme actes et travaux dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué, les travaux de transformations intérieurs et les travaux d'aménagement de locaux autres que ceux visés au paragraphe précédent, pour autant qu'ils n'impliquent ni le changement d'affectation, ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment.

* conformément à l'Ordonnance Bruxelloise du neuf novembre mil neuf cent nonante-trois, la location des logements meublés est subordonnée à l'octroi d'un permis de mise en location, renouvelable tous les six ans. Par ailleurs, si l'immeuble fait déjà l'objet d'un bail à compter de l'entrée en vigueur dudit arrêté, le bailleur dispose d'un délai de trois ans pour se conformer aux normes de qualité et de sécurité, et solliciter le permis requis après production d'un certificat de sécurité et d'une attestation de qualité respectivement délivrés par le Service incendie et un architecte agréé.

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1. - Définition.

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, sont arrêtées comme suit les dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble..

Article 2.- Statuts de l'immeuble

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent 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.

En cas de contradiction entre le règlement de copropriété et les dispositions de l'acte de base, ces dernières priment.

CHAPITRE II.- STATUTS DE L'IMMEUBLE

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

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

Les parties privatives sont dénommées "Appartement", ou "Cave", ou "Duplex" ou "Parking" ou "Emplacement de parking" ou de manière générale "lot privatif".

Article 4.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Les quotes-parts dans les parties communes attachées à chaque lot privatif sont fixées à l'acte de base.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000), réparties entre les divers lots privatifs, en proportion de leur valeur respective.

Pour déterminer cette valeur, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque).

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements ou autres locaux, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toutes autres circonstances, la ventilation attributive des millièmes, 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 de tous les copropriétaires.

La nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées sera constatée par acte authentique devant 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 apportées à l'immeuble;

- l'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement à l'assemblée générale.

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 5.- Parties communes

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

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

Les parties communes ne pourront jamais, vu leurs 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.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux et notamment :

- le sol, le sous-sol, les gros murs - 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 - ,

- les murs de clôture, les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle, les revêtements et enduits des murs communs, le gros-oeuvre des sols et plafonds,

- 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 - ,

- les coffres, conduits et têtes de cheminée,

- le toit, l'armature, le hourdage et le revêtement, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit; au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice,

- les façades, 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, les fenêtres et portes-fenêtres avec leur châssis (les vitres, les volets et persiennes, sont des éléments privatifs),

- les escaliers, 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; les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage d'escaliers dans laquelle se déroule l'escalier,

- les faces extérieures des portes palières,
- les descentes d'eaux pluviales et surfuents, le réseau d'égouts avec surfuents et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété (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),

- l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant par exemple les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, des communs en général.

- les différentes entrées communes au rez-de-chaussée, les halls et leurs réduits, les dégagements, paliers, les ouvre-portes automatiques, parlophones, téléphones intérieurs et leurs accessoires, le circuit de télédistribution; en sous-sols, les locaux destinés aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et les tuyauteries communes de distribution,

- la terrasse ainsi que les accessoires, le garde-corps, la balustrade, l'étanchéité, le revêtement, la chape isolante au même titre que le béton des hourdis qu'elle protège,

- la chaudière servant au chauffage des appartements, (les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs),

- les puits et fosses d'aisance; ces éléments sont communs, lorsqu'ils servent à la copropriété,

- les antennes si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s'y raccorder (antennes collectives).

- l'ascenseur.

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

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.

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

L'hypothèque et tout droit réel, créés sur un élément privatif, grèvent, de plein droit, la quote-part des parties communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 7.- De la limite de la jouissance des parties communes

a) généralités :

Il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter des modifications aux parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées d'améliorations.

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.

Est incompatible 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.

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 aux statuts relatives aux "transformations".

b) terrasses :

Tous les frais d'entretien et de remplacement éventuel du revêtement sont à charge du propriétaire qui a la jouissance de la terrasse.

d) fenêtres :

Les travaux de peinture (entretien quinquennal) des fenêtres sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et par l'intermédiaire de cette dernière.

Les travaux de peinture des fenêtres et portes-fenêtres doivent être attribués en une fois à un entrepreneur unique désigné par la copropriété.

e) toit :

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

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des propriétaires de l'immeuble.

f) portes palières :

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

g) chauffage central :

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.

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 lot privatif, 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 (faces intérieures), toutes les canalisations adductrices et évacuatrices intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etc.), 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, etc., le tout sans préjudice à ce qui est précisé par ailleurs aux 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.

Au cas où un copropriétaire acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il aura toujours le droit de le diviser par la suite en deux appartements distincts en se conformant aux clauses ci-après et sans avoir à solliciter l'accord des autres propriétaires.

Cette réunion, toujours provisoire, n'affecte pas la répartition des quotités dans les parties communes et n'altère pas l'unité juridique de chacun des locaux privatifs réunis.

La division juridique d'un local privatif doit être autorisée par l'unanimité des propriétaires.

Il est formellement interdit à tout propriétaire :

- d'effectuer dans les parties privatives une modification ou un travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fût-ce que d'une façon minime, changer le caractère architectural de l'immeuble ou simplement son aspect extérieur;
- d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire un acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties;
- de diviser un ensemble pour le louer à plusieurs locataires.

Toute contravention aux présentes stipulations obligera, de plein droit, le contrevenant, à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés.

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines, 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.

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 privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix des propriétaires présents ou représentés, 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; 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.

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 des propriétaires présents ou représentés, 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 absolue des voix.

Dans l'un comme dans l'autre cas, les honoraires dus 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.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Section 1 : Définition - Divers

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE " ". Elle a son siège dans l'immeuble sis à Ixelles (1050 Bruxelles, avenue de la Couronne, 128.

Article 13.- Composition

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans les parties communes.

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 demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

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

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

Article 16.- Objet

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 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

Article 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.

Section 2 : Organes de l'association des copropriétaires

I. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Article 19.- Pouvoirs.

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article 20.- Composition.

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

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propriétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

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

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 pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

Article 21.- Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier jeudi du mois de mai à dix-huit (18) heures à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

Article 22.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli 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'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Par contre, si un lot contenu dans l'immeuble est la propriété d'un mineur, toute convocation portant décision soumise à autorisation du conseil de famille devra être adressée un mois avant ladite assemblée sauf le conseil de famille à ratifier, en cas d'urgence, cette décision adoptée sous la condition suspensive de sa ratification.

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.

Article 23.- Ordre du jour.

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

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

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

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

Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile au moins un mois avant la date de l'assemblée générale, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

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

Cette première assemblée élira obligatoirement le syndic suivant les normes des assemblées ordinaires telles que décrites ci-dessous.

Article 24.- 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.

Article 25.- Délibérations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par millième (1.000) qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

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

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

L'assemblée générale ne délibère valablement qu'à la majorité absolue des copropriétaires 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 et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

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

Lorsque 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 ou à ces dépenses.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre

peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

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

Article 26.- Majorité spéciale - Unanimité.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Article 27.- Actions en justice.

a) par un copropriétaire.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

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

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

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

b) par un occupant.

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

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

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

Article 28.- Opposabilité.

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

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

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 29.- Néant

II. SYNDIC

Article 30.- Nomination.

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder cinq ans.

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

Article 31.- 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.

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

Article 32.- Publicité.

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

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

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

Article 33.- 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.

Article 34.- Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - gaz - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Article 35. - Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etc.

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

Article 36. - Pouvoirs.

Le syndic est chargé :

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

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

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

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

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

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

- la garde des archives intéressant la copropriété;

- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvres 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 relatifs au bien pour leur compte ou, le cas échéant, pour compte de l'association des copropriétaires, suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ou des copropriétaires individuellement.

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

copropriétaires; il engage donc valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise;

7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, paragraphe 1 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 lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée;

9° de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier à l'égard du notaire instrumentant de ces pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision de l'assemblée générale 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, etcætera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier; il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes que la situation emporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

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

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

Article 37.- Rémunération.

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

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

Article 38.- Démission.

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

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

Articles 39 et 40. -Néant

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 41.- Frais communs

1. Composition des charges.

Les charges communes sont divisées en :

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

Sont considérées comme charges communes générales :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires;

b) les frais d'administration;

c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisés par tous les copropriétaires;

d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires;

e) l'entretien des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol;

f) les indemnités dues par la copropriété;

g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

2° charges communes particulières qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes particulières :

a) les dépenses relatives au chauffage, ...

b) les dépenses relatives à l'entretien du jardin.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

En conséquence, elles seront supportées par les copropriétaires dans les proportions suivantes :

- pour le chauffage, à concurrence des montants relevés sur les compteurs individuels lors de l'échéance de paiement des abonnements;

- pour le jardin, en totalité par le propriétaire du sous-sol et du rez-de-chaussée.

II. Charges communes de fonctionnement.

De même que les charges 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, 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, etcetera..., qui sont réputés charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article 42.- 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 43.- Impôts

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

Article 44. - Responsabilité civile

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

Article 45. - Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 46. - 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 47. - Modification de la répartition des charges

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

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

Si la nouvelle répartition 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 chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

Article 48. - Cession d'un lot

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.

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.

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

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 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.

CHAPITRE V. - TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 49. - 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 50. - Genre de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations non urgentes.

Article 51. - Réparations urgentes

Le syndic dispose des 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.

Article 52. - Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 53. - 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, etcetera..., exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur local privatif à un mandataire habitant l'agglomération Bruxelloise, 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 de travaux à 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 les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en état parfait le dit 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 54. - De la responsabilité en général

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties de l'immeuble, 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 55. - De la renonciation réciproque au recours en matière d'incendie

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires sont sensés 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 ou de faute grave assimilée au dol.

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

A défaut par la copropriété d'avoir pris une assurance avec abandon de recours contre les locataires ou les occupants des privatifs, les dispositions suivantes seront d'application :

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 responsable de l'omission.

Article 56. - 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 57. - De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux -

Personnel

- De la responsabilité civile tiers :

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

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

- Bris de glace et dégâts des eaux :

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

Ces contrats seront également résiliables annuellement.

- Personnel

Le personnel d'entretien sera assuré par le syndic conformément à la loi.

Article 58. - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, à l'un ou à l'autre titre que ce soit, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix.

sauf les premières assurances dont question ci-avant qui seront obligatoirement ratifiées d'office.

En tout état de cause, le bâtiment devra être couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, laquelle sera indexée.

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

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

Article 59. - 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 les dits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 60. - 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 l'unanimité des voix tant en cas de reconstruction partielle qu'en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. A défaut de paiement dans ce délai, le syndic pourra réclamer aux copropriétaires défaillants les intérêts au taux d'escompte pratiqué par la Banque Nationale de Belgique majoré de trois pour cent; ils courront de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui sera dû.

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

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

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

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

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire partiellement l'immeuble, auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur serait retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble, sans toutefois que l'expiration de ce délai n'emporte la conclusion d'une vente définitive.

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 un expert nommé 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 l'expert de s'adjoindre deux autres experts pour confirmer ou infirmer sa décision à la majorité des deux tiers.

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 61. - 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 de supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuels.

b) Les copropriétaires qui estimeront 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 de 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 62. - 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 ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

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.

TITRE III . - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 63. Portée - Modifications

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit .

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois/quarts des voix présentes ou représentées.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 577 - 10 du Code Civil.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables .

SECTION I. - CHARGES COMMUNES

Article 64.- Provision pour charges communes

L'assemblée générale fixera le montant de la provision à réclamer à chaque copropriétaire.

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

Le montant initial de cette provision sera fixé par le syndic sur base des évaluations et exigible au plus tard le jour de la réception provisoire préalablement à la prise de possession de chaque élément privatif .

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, l'assemblée générale pourra faire appel à une provision supplémentaire dont elle fixera elle-même le montant.

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

Article 65.- Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourra de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de vingt-cinq francs par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice à l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts .

Cette indemnité de retard sera portée de plein droit à cinquante francs par jour à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées seront réunies et feront partie du fonds de réserve pour la gestion de l'immeuble.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, pourront être poursuivis judiciairement par le syndic, conformément à l'article 577-8 paragraphe 4 6° du Code Civil.

Le syndic pourra en outre réclamer une somme complémentaire de trois cents francs au premier rappel, de trois cents francs au deuxième rappel, de mille francs à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de trois mille francs de frais de dossier de la copropriété pour tout litige qui serait transmis à l'avocat. A ce sujet, il est loisible à l'assemblée générale de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre l'association des copropriétaires et un de ceux-ci .

Le règlement des charges communes ne peut en aucun cas se faire au moyen de la provision pour charges communes (fonds de roulement), laquelle doit rester intacte. Son

montant est sujet à réajustement selon l'évolution des coûts et afin de réaliser en tout état de cause, la couverture de douze mois de charges.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

indemnité de base multiplié par index nouveau divisé par index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

Article 66.- Recouvrement des charges communes

Le syndic est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- 1° à arrêter les fournitures d'eau, de gaz et d'électricité et de chauffage au bien du défaillant.

- 2° à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- 3° à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

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

- 4° à réclamer aux copropriétaires, à titre de provision en proportion de leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes.

Tous et chacun des copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 67.- Comptes annuels du syndic

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, sera clôturé en fin d'année comptable, dont la date sera fixée par décision prise en assemblée générale.

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

Les copropriétaires signaleront au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

SECTION II. - ASPECTS EXTERIEURS

Article 68.- Nettoyage - Nihil

Article 69.- Jardins - cours - Nihil

Article 70.- Entretien et aspect

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis côtés extérieurs, garde-corps et volets, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les rideaux aux fenêtres, les persiennes, les tentures et les marquises ou stores pare-soleil seront d'un modèle et d'une teinte à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge et autres objets quelconques.

SECTION III. - ORDRE INTERIEUR.

Article 71. - Service des eaux

Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

Article 72. - Usage de l'ascenseur - Nihil

Article 73. - Aspect - Tranquillité

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

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

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

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

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

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

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

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à majorité absolue par l'assemblée générale.

SECTION IV. - MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION

DES LOCAUX

Article 74. - Mode d'occupation

a) Généralité

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

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicale est autorisé.

Toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les occupants de l'immeuble, et ce sous peine de sanctions similaires à celles stipulées à propos de la présence d'animaux.

Les propriétaires pourront établir des dispositifs intérieurs de protection par système d'alarme 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.

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

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

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

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

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

L'installation et la mise en application de la soudure autogène et électrique et de la peinture à la cellulose sont interdites dans l'immeuble.

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

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement, d'une profession libérale doit faire l'objet d'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

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

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans le hall d'entrée.

b) Transmission des obligations

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

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

Article 75. - Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur l'immeuble.

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

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des appartements, ou à côté d'elle, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession.

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

Chacun des copropriétaires concernés disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

Article 76. - Interdictions

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

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

Article 77. - Caves - Nihil

Article 78. - Divers

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

SECTION V. - REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 79. - Chauffage

Il existe une installation de chauffage central dans le bâtiment avant destinée uniquement aux appartements du dit bâtiment, à l'exception du rez commercial, les frais de consommation en seront supportés par chacun des copropriétaires de ces appartements suivant relevé des calorimètres. Les frais d'entretien, de réparation et/ou de remplacement seront à charge des mêmes appartements.

L'appartement du bâtiment arrière et le commerce du rez de chaussée ne pourront se raccorder à cette installation de chauffage.

Article 80. - Eau

Chaque appartement privatif est pourvu d'un compteur de passage enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

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

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires au prorata des quotités indivises qu'ils détiennent dans les parties communes, sauf au syndic à établir des compteurs de passage dont la consommation sera imputée aux consommateurs effectifs.

Article 81. - Electricité

La consommation totale enregistrée par les compteurs desservant les communs, de même que la location des compteurs, constitueront une charge commune à répartir au prorata des quotités indivises possédées par chaque propriétaire de lots privatifs.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION VI. - DIFFERENDS

Article 82. - Réglementation des différends

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

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

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

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

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

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

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

Article 83. - Conservation et diffusion des documents

Des exemplaires des présents statuts, contenant le règlement d'ordre intérieur, pourront être remis aux intéressés au prix que l'assemblée décidera.

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

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

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

Article 84. - Renvoi au Code Civil

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

Table des matières

TITRE I. ACTE DE BASE

TITRE II. REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition

Article 2.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II. - STATUTS DE L'IMMEUBLE

Article 3.- Division de l'immeuble en parties communes privatives

Article 4.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 5.- Parties communes

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

Article 7.- De la limite de la jouissance des parties communes

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

- Section 1 - Définition-Divers

Article 12.- Dénomination - Siège

Article 13.- Composition

Article 14.- Dissolution - Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divisée des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

- Section 2 - Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée Générale des Copropriétaires

Article 19.- Pouvoirs

Article 20.- Composition

Article 21.- Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

Article 22.- Convocation

Article 23.- Ordre du jour

Article 24.- Constitution de l'assemblée

Article 25.- Délibérations

Article 26.- Majorité spéciale - Unanimité

Article 27.- Actions en justice

Article 28.- Opposabilité

Article 29.- néant

II. Syndic

Article 30.- Nomination

Article 31.- Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 32.- Publicité

Article 33.- Responsabilité - Délégation

Article 34.- Attribution du syndic

Article 35.- Mandat du syndic

Article 36.- Pouvoirs

Article 37.- Rémunération

Article 38.- Démission

Article 39.- Néant

Article 40.- Néant

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 41.- Frais communs

Article 42.- Consommations individuelles

Article 43.- Impôts

Article 44.- Responsabilité civile

Article 45.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 46.- Recettes au profit des parties communes

Article 47.- Modification de la répartition des charges

Article 48.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 49.- Généralités

Article 50.- Genre de réparations et travaux

Article 51.- Réparations urgentes

Article 52.- Réparations ou travaux non urgents

Article 53.- Servitudes relatives aux travaux

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

RECONSTRUCTION

Article 54.- De la responsabilité en général

Article 55.- De la renonciation réciproque au recours en matière d'incendie

Article 56.- Assurance

Article 57.- De la responsabilité civile tiers - Bris de glace et dégâts des eaux -

Personnel

Article 58.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Article 59.- Cas de sinistre

Article 60.- De l'utilisation des indemnités

Article 61.- Des assurances particulières

Article 62.- Destruction de l'immeuble vétuste. Fin de l'indivision

TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 63.- Portée - Modifications

- Section 1 - Charges Communes

Article 64.- Provision pour charges communes

Article 65.- Paiement des charges communes

Article 66.- Recouvrement des charges communes

Article 67.- Comptes annuels du syndic

- Section 2 - Aspects extérieurs

Article 68.- Nettoyage

Article 69.- Jardins

Article 70.- Entretien et aspect

- Section 3 - Ordre intérieur

Article 71.- Service des eaux

Article 72.- Usage de l'ascenseur

Article 73.- Aspect - Tranquillité

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

Article 74.- Mode d'occupation

Article 75.- Publicité

Article 76.- Interdictions

Article 77.- Caves

Article 78.- Divers

SECTION V.- REPARTITION DES CHARGES DE CHAUFFAGE, D'EAU ET D'ELECTRICITE

Article 79.- Chauffage

Article 80.- Eau

Article 81.- Electricité

SECTION VI.- DIFFERENDS

Article 82.- Réglementation des différends

Article 83.- Conservation et diffusion des documents

Article 84.- Renvoi au Code Civil

DISPOSITIONS FINALES

Dispositions transitoires

1) Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par le comparant, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

3) Le comparant se réserve le droit de faire toutes publicités qu'il jugera utiles sur la propriété jusqu'à la vente du dernier lot.

4) Premières charges communes.

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic sont :

1° les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité.

2° le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes.

3° les primes des polices d'assurance contractées par le syndic ou le comparant.

4° Les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes.

5) Assurances.

Les premières assurances seront contractées par le comparant au mieux des intérêts des copropriétaires; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par lui au prorata des parts de chacun.

I. Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien objet des présentes.

II. Frais

La participation des acquéreurs dans les frais des présents statuts et ses annexes est fixée forfaitairement à cent cinquante francs belges pour un/millième.

III. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par le comparant en son siège ci-dessus indiqué.

IV. Arbitrage

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

V. Destination des lieux

A l'exclusion des caves situées au sous-sol et dont la destination résulte de leur nature même, les diverses entités privatives, telles qu'elles résultent des plans ci-annexés, sont destinées uniquement à usage principal d'habitation, non exclusive dans les lieux d'une activité professionnelle à titre accessoire et non susceptible de causer un trouble de voisinage, sans préjudice aux autorisations administratives, et selon les dispositions plus particulièrement définies au règlement de copropriété.

Il n'est pris aucun engagement par le notaire soussigné quant à l'affectation - autre que l'habitation - qui peut ou pourra être donnée aux locaux privatifs de l'immeuble. Le notaire soussigné a pour le surplus attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur, en cas de transformation ou de changement d'affectation.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant a signé avec nous, Notaire.