

ACP Forest 256

Uccle

Statuts

*Version mise en conformité avec
la loi du 18 juin 2018*

ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE ET UN.

LE DEUX SEPTEMBRE.

Devant Nous, Maître Paul Emile BROHEE, Notaire de résidence à Woluwe Saint Pierre.

ONT COMPARU :

1) Madame Rosa NAFTALI, sans profession, née à Bytom (Pologne) le seize mai mil neuf cent quarante-sept, demeurant et domiciliée à Anderlecht, rue Robert Buyck 46, épouse en uniques noces de Monsieur Jacques RAJSZAJT, maroquinier, né à Anderlecht, le dix juin mil neuf cent quarante-deux, demeurant avec elle et avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une société d'acquêts, aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, à Anderlecht, le vingt neuf octobre mil neuf cent soixante-huit; régime non confirmé et inchangé à ce jour, ainsi déclaré.

Ici représentée par Monsieur Jacques NAFTALI, nommé ci-après et Madame Anne LELEU, secrétaire, demeurant à Roosdaal, rue Frans Van Cauwelaert n° 4 en vertu des pouvoirs conférés aux termes d'une procuration reçue par le notaire Paul Emile BROHEE, soussigné, en date du deux juillet mil neuf cent nonante et un, dont une expédition sera déposée en même temps que l'expédition du présent acte de base au bureau des hypothèques compétent.

2) Monsieur Jacques Samuel NAFTALI, docteur en médecine, né à Bruxelles, le dix-neuf avril mil neuf cent quarante-neuf, demeurant et domicilié à Uccle, avenue Vanderaey 70 bte 3, époux en uniques noces de Madame Pensiri TEVAPLUEK, sans profession née à Songkhla (Thaïlande) le dix huit février mil neuf cent cinquante-sept, demeurant avec lui et avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, susdit, le cinq juin mil neuf cent quatre-vingt; régime inchangé à ce jour ainsi qu'il le déclare.

Lesquels comparants, Madame Rosa NAFTALI par l'organe de son mandataire, ont requis le notaire soussigné de dresser, ainsi qu'il suit, l'acte de base afférent à un immeuble sis à Saint-Gilles, chaussée de Forest, n° 256-258, dont ils sont propriétaires, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

DIVISION

Les comparants nous déclarent qu'ils ont l'intention de diviser ledit immeuble.

STATUT IMMOBILIER

En vue de cette division, les comparants requièrent le notaire soussigné d'acter leur volonté de soumettre ledit bien, à dater de ce jour, au régime de la propriété horizontale prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

CHAPITRE I

DESCRIPTION DU BIEN – ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE – CONDITIONS PARTICULIERES – GENERALITES – MENTION DES ANNEXES

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE DE SAINT-GILLES (BRUXELLES)

Un immeuble situé à Saint-Gilles lez Bruxelles, chaussée de Forest, numéros 256-258, contenant en superficie selon titre quatre ares, vingt-huit centiares, cinquante dixmillièmes, cadastré ou l'ayant été section A numéro 228/G/4 pour une superficie de quatre ares vingt huit centiares, tenant ou ayant tenu à Verheyen Roger, Marchal-Fleuryck René, et à la susdite chaussée.

Ledit immeuble possède un revenu cadastral de : quatre cent et neuf mille cinq cents francs (409.500).

ETABLISSEMENT DE LA PROPRIETE

Les comparants sont propriétaires du bien prédécrit par suite des événements suivants :

Originellement, cet immeuble appartenait à Monsieur Abram NAFTALI et son épouse en premières noces, Madame Regina ROZENTAL, pour avoir été acquis par eux, en commun, de la société de personnes à responsabilité limitée "HOME CHEZ NOUS", à Saint-Gilles Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Francis LOUVEAUX, ayant résidé à Bruxelles, le douze janvier mil neuf cent soixante, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le cinq février suivant, volume 4850 n° 22.

Madame Régina ROZENTAL est décédée à Saint-Gilles Bruxelles, le quinze décembre mil neuf cent soixante-trois, laissant pour seuls héritiers réservataires ses deux enfants retenus de son union avec Monsieur Abram NAFTALI, savoir Madame Rosa NAFTALI et Monsieur Jacques NAFTALI, comparants aux présentes, représentés ou non, et comme donataire d'un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, son époux survivant, prénommé, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, prénommé, le vingt trois mai mil neuf cent soixante et un, enregistré.

Monsieur Abram NAFTALI, en son vivant gérant de société, veuf en premières noces de Madame Regina ROZENTAL, et époux en secondes noces de Madame Syma ROZENCWAJG, demeurant à Saint Gilles, chaussée de Forest 256, est décédé à Ixelles, le vingt sept novembre mil neuf cent septante et un, laissant pour seuls héritiers réservataires ses deux enfants, comparants aux présentes, retenus de son union en premières noces avec dame Regina ROZENTAL, susdite, sous réserve d'un quart en usufruit revenant à son épouse en secondes noces en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante six.

Les époux NAFTALI-ROZENCWAJG étaient mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple suivant contrat de mariage reçu par le notaire Robert VERBRUGGEN, prénommé, le onze mars mil neuf cent soixante-sept.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire VERBRUGGEN, prénommé, le quatorze juin mil neuf cent soixante-sept, Monsieur Abram NAFTALI a fait donation à son épouse en secondes noces, Madame Syma ROZENCWAJG mais seulement pour le cas où elle lui survivrait, d'un quart en usufruit de l'immeuble avec toutes ses dépendances situé à Saint Gilles Bruxelles, chaussée de Forest n°s 256-258.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires VERBRUGGEN, prénommé et Pierre PISSOORT à Bruxelles, le vingt six juin mil neuf cent septante-deux, Madame Syma ROZENCWAJG a renoncé purement et simplement à l'usufruit résultant de l'acte de donation susvisé, entendant qu'elle ne produise plus aucun effet.

Aux termes d'un acte reçu par les notaires VERBRUGGEN et PISSOORT, prénommés, le vingt six juin mil neuf cent septante-deux, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Bruxelles, le dix neuf juillet suivant, volume 7014 n° 24, Madame Syma ROZENCWAJG, veuve en premières noces de Monsieur Elias Nathan Kaliski, demeurant à Saint Gilles, chaussée de Forest 256 a cédé à Madame Rosa NAFTALI et à Monsieur Jacques NAFTALI, comparants aux présentes, tous ses droits mobiliers et immobiliers dans la succession de son époux en secondes noces, Monsieur Abram NAFTALI, tant en fonds et capitaux qu'en fruits et revenus échus et à échoir le tout sans aucune exception ni réserve.

Pour autant que de besoin, il est précisé que de l'union des époux NAFTALI-ROZENCWAJG il n'est issu aucun enfant.

Il résulte donc de tout ce qui précède que le bien prédécrit appartient en indivision à Madame Rosa NAFTALI et Monsieur Jacques NAFTALI, chacun pour une moitié en pleine propriété.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'acte prérappelé du notaire Francis LOUVEAUX à Bruxelles en date du douze janvier mil neuf cent soixante, contient les conditions spéciales suivantes, ci-après textuellement reproduites :

"Ledit acte de vente reçu par Maître Francis LOUVEAUX, notaire soussigné, le cinq
"décembre mil neuf cent cinquante-huit, contient, entre autres, les conditions ci-
"après textuellement reproduites :

"

"Il est dès à présent convenu que toutes les contestations qui pourraient s'élever
"quant à la contenance ou à la délimitation du terrain ci-vendu seront déférées à
"l'arbitrage dudit géomètre dont les décisions seront obligatoires pour les parties,
"et à l'abri de tout recours.

"

"Le terrain prédécrit est occupé avec la qualification formelle de terrain à bâtir par
"Monsieur Rogier demeurant à Forest-Bruxelles, chaussée de Forest, n° 234, auquel
"la société venderesse a signifié renon par lettre recommandée en date du dix-huit
"septembre mil neuf cent cinquante-huit.

"

"

CONSTRUCTIONS – CLOTURES.

"

"L'acquéreur s'engage à commencer dans les deux ans sur le terrain présentement
"vendu la construction d'une maison d'habitation, à l'exclusion de toute autre
"construction, et à l'achever dans les douze mois suivants.

"

"Au cas où la hauteur de l'immeuble dépasserait la toiture de l'une des maisons
"contigües, les parties visibles des pignons devraient être construites en briques de
"parement, soigneusement rejointoyées et identiques à celles utilisées en façade.

"

"Les façades présenteront un caractère architectural et distingué d'aspect. Seules
"les briques de parement, soigneusement rejointoyées, et des pierres naturelles
"pourront être utilisées. Les avant-corps seront construits avec les mêmes
"matériaux. La façade postérieure sera en briques rouges, soigneusement
"maçonnées et rejointoyées. Les parties de la construction dépassant la toiture,
"telles les cheminées, devront être construites en briques de parement
"soigneusement maçonnées et rejointoyées.

"

"Les murs latéraux de la construction proprement dite, à établir sur sol mitoyen,
"devront être exécutés en maçonnerie de brique.

"

"Les murs séparatifs des jardins et de cours seront construits en briques rouges
"rejointoyées sur chaque face et couverts de tuiles faîtières vernissées. Aucune
"partie de murs ou pignons ne pourra être visible de la rue ni des jardins voisins si
"elle n'est ornementée et soigneusement parachevée.

"

"L'acquéreur renonce à la construction de tout arrière-bâtiment quelconque, sauf
"autorisation préalable de la société venderesse.

"

"Il s'interdit toute cession à titre onéreux du terrain qu'il acquiert présentement
"avant que ne soit achevée la construction d'une maison d'habitation conforme à
"toutes les prescriptions ci-avant mentionnées.

"

"

"En cas d'inexécution de l'obligation de bâtir dans le délai ci-dessus stipulé, ou de toute autre infraction aux stipulations de la présente convention de vente, l'acquéreur s'engage, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit éventuels, à payer à la société venderesse, par infraction et par année de retard, une indemnité égale à dix pour cent du montant du prix total de la présente vente, sans entendre exclure par là tous autres dommages et intérêts éventuels, le tout sans qu'aucune signification ni mise en demeure préalable ne soient nécessaires.

"

"Jusqu'au moment où sera entreprise la construction de la maison d'habitation, le terrain ne pourra être affecté à une culture potagère, à l'exclusion de toute autre utilisation.

"

"Il est interdit d'établir sur ce terrain ou dans les bâtiments qui seront construits, aucun commerce ou industrie quelconques, comportant ou non l'emploi de force motrice sans l'autorisation préalable et écrite de la venderesse. Il est également interdit d'y établir, à moins d'autorisation spéciale, tant de la société venderesse que des autorités compétentes, aucun commerce, industrie ou négoce qui soit de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou autrement, notamment aucun dépôt magasin ou débit de boissons, houille, chaux et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du quinze mai mil neuf cent vingt-trois sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci. Cette interdiction ainsi que l'obligation de bâtir stipulée ci-dessus, sont établies dans l'intérêt exclusif de la société venderesse, sans que nul autre ne puisse s'en prévaloir.

"

"L'acquéreur fera construire à ses frais, devant la façade du terrain acquis par lui, un trottoir, selon les prescriptions de l'autorité compétente. Il se conformera aux règlements communaux en ce qui concerne l'accès aux égouts de la rue.

"

"Nonobstant les stipulations ci-avant énoncées, toutes les constructions à élever sur le terrain présentement vendu doivent être établies suivant les règlements et coutumes des Communes de Forest et Saint-Gilles-Bruxelles.

"

"L'acquéreur aura à bonifier à qui de droit et suivant coutumes la mitoyenneté des murs voisins existants, les maçonneries de ces murs n'étant pas comprises dans la présente vente.

"

"Les plans des constructions à ériger seront soumis à l'approbation préalable de la venderesse en deux exemplaires, dont l'un sera conservé par elle.

"

"

"

VOIRIE.

"L'acquéreur aura à rembourser aux ayants-droit, à leur première demande, le solde restant dû pour l'établissement d'égouts et le coût du pavage, de passerelle-trottoir et de tous autres travaux de voirie effectués ou à réaliser. Sa part

"contributive sera conforme au règlement-taxes des Communes de Forest et Saint-Gilles. "

GENERALITES

L'immeuble prédécrit sera placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

L'immeuble proprement dit comprend :

- un sous-sol (caves), un rez-de-chaussée et cinq étages repris plus loin sous la dénomination "BLOC A";
- un porche latéral donne accès à une cour commune avec box (couvert mais non fermé et emplacements individuels (garage collectif de deux emplacements + garage collectif de trois emplacements avec volet mécanique)), lisez : et emplacements individuels (garage collectif couvert mais non fermé de deux emplacements + garage collectif de trois emplacements) avec volet mécanique.)

Les box individuels et emplacements dans garage collectif (trois emplacements) avec volet mécanique, ainsi que le passage couvert avec porte basculante à front de la chaussée de Forest sont repris plus loin sous la dénomination "Bloc B".

le garage collectif couvert mais non fermé, ainsi que le passage couvert avec porte basculante à front de la chaussée de Forest sera repris plus loin sous la dénomination "Bloc C".

MENTION DES ANNEXES

Au présent acte de base, qui constitue le foyer juridique de l'opération sont jointes deux annexes, à savoir :

- la première comprenant :

a) le plan des caves dressé par le géomètre assermenté Guy MONTEYNE à Woluwe Saint Lambert, rue J.B. Timmermans 11;

b) les plans des appartements dressés par le même géomètre, à savoir :

- rez-de-chaussée (deux appartements) partie gauche et partie droite;
- premier étage gauche (un appartement);
- premier étage droit (un appartement);
- deuxième étage gauche (un appartement);
- deuxième étage droit (un appartement);
- troisième étage gauche (un appartement);
- troisième étage droit (un appartement);
- quatrième étage gauche (un appartement);

- quatrième étage droit (un appartement);
- cinquième étage gauche (un appartement);
- cinquième étage droit (un appartement);

c) le plan des garages, dressé par le même géomètre;

d) le tableau général;

e) le tableau des millièmes par locaux, box et emplacements;

f) la description des parties communes;

- La seconde étant le règlement général de copropriété qui fera partie intégrante du présent acte avec lequel il sera transcrit ;

Tous ces documents ont été présentement signés "ne varietur" par les comparants voulant que ces documents acquièrent le même degré d'authenticité que s'ils étaient insérés au présent acte.

Ils ont également été signés "ne varietur" par le notaire soussigné et seront soumis à l'enregistrement en même temps que les présentes.

CHAPITRE II

PARTIES COMMUNES – ANALYSE DES PLANS – PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

A. PARTIES COMMUNES

Les parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble proprement dit sont divisées en millièmes, et attribuées aux propriétaires des appartements avec cave et garages (box + emplacements).

Les parties communes spéciales du bloc A sont divisées en neuf cent vingt neuvièmes (929ièmes) ;

Les parties communes spéciales de l'ensemble des blocs B et C sont divisées en septante et unièmes (71ièmes).

B. ANALYSE DES PLANS – PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Le plan dont question sub a) renseigne la description du sous-sol (Bloc A).

On y remarque

A. Les parties communes ci-après :

- les zones de dégagement vers les accès aux caves et vers l'escalier, y compris l'escalier lui-même, la cave des compteurs, la chaufferie, la réserve à mazout.

B. Les parties privatives ci-après :

Bloc A

- douze caves avec leur porte numérotées de un à douze.

Chacune des douze caves précitées sont destinées à dépendre de la partie privative d'un appartement. Chacune de ces caves ne comporte pas de quotités dans les parties communes distinctes des quotités des parties communes accessoires de l'appartement dont la vente constitue une dépendance.

Les onze plans dont question sub b) renseignent la description du rez-de-chaussée et des cinq étages (Bloc A).

1. Le plan du rez-de-chaussée

On y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- l'entrée de l'immeuble avec dégagement, accès à l'ascenseur, l'ascenseur et accessoires, y compris l'escalier d'accès aux étages.

B. Les parties privatives ci-après :

Bloc A

I. L'appartement "partie gauche", comprenant :

- a) en propriété privative et exclusive : hall, living, cuisine, salle de bain et water-closet, première chambre, deuxième chambre avec terrasse.

La cave numéro douze est destinée à dépendre de cet appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les septante et un / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.
- les septante et un / neuf cent vingt neuvièmes indivis des parties communes spéciales du Bloc A.

II. L'appartement "partie droite" comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, water-closet, douche, living, chambre.

Remarque : Aucune cave n'est destinée à dépendre de cet appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quarante six / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.
- les quarante six / neuf cent vingt neuvièmes indivis des parties communes spéciales du bloc A.

2) Les plans du premier, deuxième, troisième et quatrième étages

A chacun de ces niveaux, on remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- la cage d'escalier avec son escalier et le palier;

B. Les parties privatives :

Les appartements respectivement à gauche et à droite aux premier, deuxième, troisième et quatrième étages, comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive : hall, living, salle de bains et water-closet, cuisine avec terrasse, deux chambres.

Remarques :

- la cave numéro onze est destinée à dépendre de l'appartement du premier étage gauche;
- la cave numéro neuf est destinée à dépendre de l'appartement du premier étage droit;
- la cave numéro quatre est destinée à dépendre de l'appartement du deuxième étage gauche;
- la cave numéro dix est destinée à dépendre de l'appartement du deuxième étage droit;
- la cave numéro six est destinée à dépendre de l'appartement du troisième étage gauche;
- la cave numéro cinq est destinée à dépendre de l'appartement du troisième étage droit;
- la cave numéro huit est destinée à dépendre de l'appartement du quatrième étage gauche;

- la cave numéro trois est destinée à dépendre de l'appartement du quatrième étage droit;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre vingt un / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain.

- les quatre vingt un / neuf cent vingt neuvièmes indivis des parties communes spéciales du Bloc A.

3) Les plans du cinquième étage :

On y remarque :

A. Les parties communes ci-après :

- la cage d'escalier avec son escalier et le palier, ainsi que le niveau technique de l'ascenseur (machinerie).

B. Les parties privatives :

Bloc A :

I/ L'appartement de gauche, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, salle de bains et water-closet, living, cuisine avec terrasse, une chambre et toiture-terrasse;

Remarque :

Les caves numéros deux et sept sont destinées à dépendre de cet appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre vingt trois / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain;

- les quatre vingt trois / neuf cent vingt neuvièmes indivis des parties communes spéciales du Bloc A.

II/ L'appartement de droite, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall, salle de bains et water-closet, living, cuisine avec terrasse, deux chambres et toiture-terrasse.

Remarque :

La cave numéro un est destinée à dépendre de cet appartement.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre vingt un / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain;
- les quatre vingt un / neuf cent vingt neuvièmes indivis des parties communes spéciales du bloc A.

Le plan dont question sub c) renseigne :

- 1) la description des box individuels et emplacements dans garage collectif avec volet mécanique (trois emplacements) (Bloc B);
- 2) la description du garage collectif couvert mais non fermé (Bloc C).

On y remarque (voyez aussi le plan du rez-de-chaussée)

A. Les parties communes ci-après :

- le hall d'entrée avec porte basculante à rue (passage carrossable au plan du rez-de-chaussée).

B. Les parties privatives :

I. BLOC B

1) quatre box individuels comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le garage-box proprement dit avec son volet mécanique roulant;

b) en copropriété et indivision forcée :

- les neuf / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain;
- les neuf / septante et unièmes indivis des parties communes spéciales de l'ensemble des blocs B et C.

2) un garage collectif à trois emplacements avec volet mécanique, chaque emplacement comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit ainsi qu'un/tiers indivis du garage collectif proprement dit:

b) en copropriété et indivision forcée :

- les neuf / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

- les neuf / septante et unièmes indivis des parties communes spéciales de l'ensemble des blocs B et C.

II. BLOC C

Un garage collectif couvert avec toit en pente à deux emplacements.

Chaque emplacement comprend :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement pour voiture proprement dit ainsi que la moitié indivise du bloc C.

b) en copropriété et indivision forcée :

- les quatre / millièmes indivis des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble parmi lesquelles le terrain.

- les quatre / septante et unièmes indivis des parties communes spéciales de l'ensemble des blocs B et C.

CHAPITRE III.

DIVERS

1) Les numérotées de un à douze.

Il est rappelé que ces caves n'ont pas de quotités dans les parties communes et sont les accessoires permanents des appartements auxquels elles seront rattachées.

Les aliénations ou échanges de ces caves ne sont donc permis qu'entre propriétaires d'appartements.

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

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient en rien les quotités indivises que possèdent dans les parties communes les appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

Les caves sont attribuées comme stipulé ci-avant.

2) Mitoyennetés

Tout copropriétaire d'un appartement ou d'un garage (box et emplacement) sera subrogé dans tous les droits et obligations des comparants d'une part concernant les mitoyennetés avec les propriétés voisines et relativement aux stipulations contenues dans d'anciens titres de propriété, si les stipulations sont encore d'application.

2) Acte de base

Les frais du présent acte de base sont à charge des comparants, mais seront entièrement récupérés auprès de chaque acquéreur, au fur et à mesure de la passation des actes authentiques de vente.

Chaque acquéreur paiera une quote-part de huit mille francs (8.000) en ce qui concerne un appartement et une quote-part de deux mille francs (2.000) en ce qui concerne un garage (box et emplacement).

Le paiement de ces quotes-parts par les acquéreurs comporte la délivrance d'une copie libre de l'acte proprement dit et de ses annexes, mais ne comporte pas le droit pour l'acquéreur à une expédition, laquelle sera remise aux comparants aux présentes.

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

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

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur du bureau des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription d'une expédition des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les comparants déclarent faire élection de domicile en leur demeure ci-avant indiquée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL

Le notaire soussigné, au vu des pièces officielles requises par la loi, certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés ci-avant.

DONT ACTE.

Fait et passé à Woluwe Saint Pierre, en l'étude.

Date que dessus.

Lecture faite de tout ce qui précède, ainsi que des annexes du présent acte de base, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(signatures)

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Relatif à un immeuble situé à Saint-Gilles (Bruxelles), chaussée de Forest numéros 256 – 258, divisé en "Bloc A", "Bloc B" et "Bloc C".

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

CHAPITRE II : STATUTS DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :

Article 1. – DEFINITION ET PORTEE

Conformément aux articles 577-2 et suivants du code civil, sont ainsi établis, les statuts de l'immeuble, comprenant d'une part l'acte de base, réglant tout ce qui concerne la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, et d'autre part le règlement de copropriété.

Ces dispositions et les servitudes qui en résultent, soit sur les parties privées au profit des parties communes, soit sur les parties communes au profit des parties privées, soit aussi sur chacune des parties privées, au profit des autres parties privées, s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels et futurs; elles sont en conséquence immuables, à défaut d'accord des copropriétaires statuant aux majorités imposées par la loi, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription au bureau des hypothèques de l'immeuble.

Article 2 (ex-3). – REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété comprend plus spécifiquement la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Article 3 (ex-2.) – DEFINITION DU REGLEMENT INTERIEUR

Il est en outre arrêté, pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit, à quelque titre que ce soit, un règlement intérieur relatif au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, au syndic (nomination, étendue de ses pouvoirs, durée de son mandat, modalités de renouvellement etc.), et à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modification à la majorité simple des votants, sans préjudice des majorités spéciales imposées par la loi. Les modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par le cédant du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble, à son cessionnaire.

Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

CHAPITRE II : COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

Article 4. – ETAT DU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE.

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle sera indiquée ci-après, une base légale indiscutable, tous les copropriétaires déclarent céder les uns aux autres le droit d'accession immobilière qu'ils possèdent en vertu de l'article 553 du code civil.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun, moyennant la cession corrélative des droits des autres.

Article 5. – DIVISION DE L'IMMEUBLE.

En vertu de la cession qui précède, l'immeuble comportera des parties communes, dont la copropriété appartiendra indivisément à chaque acquéreur pour la quotité indiquée ci-après et des parties privatives dont chaque acquéreur aura la copropriété privative et exclusive. Les propriétés privatives sont dénommées "appartement", "cave" et "garage" (box ou emplacement de voiture).

Article 6. – MODE DE CALCUL DE LA PROPRIETE

La valeur de l'ensemble de l'immeuble est divisée en mille/millièmes (1000/1000èmes).

La valeur du bloc A est divisée en 929/929èmes.

La valeur de l'ensemble des blocs B et C est divisée en 71/71èmes.

Chaque appartement avec leur cave et garage (box ou emplacement) représentera un certain nombre de parts, ainsi qu'il sera dit ci-après, chaque part comportant de plein droit la propriété d'une quotité égale dans les parties communes.

Voici le tableau indiquant les dénominations des parties privatives de l'immeuble, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble et dans les parties communes spéciales respectivement du bloc "A" et de l'ensemble des blocs "B" et "C".

(voir page suivante)

<u>Parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble</u>	<u>Parties communes spéciales du bloc "A"</u>	<u>Parties communes spéciales de l'ensemble des blocs "B" et "C"</u>
---	---	--

BLOC "A"

I. Sous-sols

Il s'y trouve 12 caves ne comportant pas de quotité dans les parties communes

II. Rez-de-chaussée

Il s'y trouve 2 appartements, à savoir :

- a) l'appartement de gauche (+ la cave n° 12) possédant :
- b) l'appartement de droite (sans cave) possédant :

71/1000

71/929

46/1000

46/929

III. Premier étage

Il s'y trouve 2 appartements, à savoir :

- a) 1^{er} étage gauche (+ cave n° 11) possédant :
- b) 1^{er} étage droit (+ cave n° 9) possédant :

81/1000

81/929

81/1000

81/929

IV. Deuxième étage

Il s'y trouve 2 appartements, à savoir :

- a) 2^{ème} étage gauche (+ cave n° 4) possédant :

81/1000

81/929

- b) 2ème étage droit (+ cave n° 10) possédant :	81/1000	81/929	---
--	---------	--------	-----

V. Troisième étage

Il s'y trouve 2 appartements,
à savoir :

- a) 3ème étage gauche (+ cave n° 6) possédant :	81/1000	81/929	---
- b) 3ème étage droit (+ cave n° 5) possédant :	81/1000	81/929	---

VI. Quatrième étage

Il s'y trouve 2 appartements,
à savoir :

- a) 4ème étage gauche (+ cave n° 8) possédant :	81/1000	81/929	---
- b) 4ème étage droit (+ cave n° 3) possédant :	81/1000	81/929	---

VII. Cinquième étage

Il s'y trouve 2 appartements,
à savoir :

- a) 5ème étage gauche (+ cave n°s 2 et 7) possédant :	83/1000	83/929	---
- b) 5ème étage droit (+ cave n° 1) possédant :	81/1000	81/929	---

BLOC "B"

Cour (garages)

Il s'y trouve :

- 4 box possédant chacun 9/1000 et 9/71èmes :	36/1000	---	36/71
- un garage collectif de 3 emplacements possédant chacun 9/1000èmes et 9/71èmes :	27/1000	---	27/71

BLOC "C"

Cour (garages)

Il s'y trouve un garage
collectif couvert mais
non fermé, de 2 emplacements
possédant chacun 4/1000èmes
et 4/71èmes :

8/1000

8/71

TOTAL :

1000/1000

929/929

71/71

Article 7 – PARTIES COMMUNES

Les choses communes de l'immeuble comprendront notamment :

I. LE TERRAIN

II. BLOC A – Immeuble à appartements, à l'exclusion des box et emplacements pour véhicules.

- a) les parements de façades, numéro de police, sonneries, etc;
- b) les fondations, les gros murs de façade, de pignon et de refend, la mitoyenneté des murs séparant l'immeuble des propriétés voisines, les murs de clôture, les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- c) la toiture et les corniches;
- d) aux sous-sols : zones de dégagement vers les accès aux caves et vers l'escalier, y compris l'escalier lui-même, la cave des compteurs, la chaufferie, la réserve à mazout;
- e) au rez-de-chaussée : l'entrée de l'immeuble avec dégagement, accès à l'ascenseur, l'ascenseur et accessoires, y compris l'escalier d'accès aux étages;
- f) à chaque étage : la cage d'escalier avec son escalier et le palier;
- g) au 5^{ème} étage : le niveau technique de l'ascenseur;
- h) les enduits, peintures et décorations des cages d'escalier y compris la face extérieure des portes d'entrée des appartements;
- i) la porte d'entrée de l'immeuble;
- j) le pavage et la bordure des trottoirs;
- k) les gouttières de toitures, descente des eaux pluviales et sterfputs, les conduits d'évacuation des eaux de pluies des terrasses et balcons à l'exclusion des grilles des sterfputs (cloches);
- l) le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, servant uniquement à l'immeuble;
- m) les raccordements généraux des eaux, gaz, électricité, ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs;

- n) les descentes des eaux ménagères, des eaux des salles de bains les chutes sanitaires et la ventilation des dispositifs d'évacuation;
- o) lorsque des chauffe-eau existent, la maçonnerie des cheminées d'évacuation des gaz usés;
- p) la conduite du vide-poubelle. Le vide-poubelle n'est plus utilisé. Les diverses ouvertures existantes au niveau de chaque étage devront être scellées aux frais du propriétaire de l'appartement correspondant;
- q) le chauffage central avec sa chaudière, vannes accessoires (jauge de réservoir, deux interrupteurs, un rupteur chronométrique, un vase d'expansion et l'éclairage), canalisations communes et tank à mazout;
- r) aéra et toutes cheminées;
- s) les minuteriers des cages d'escalier et les dispositifs d'éclairage qu'elles commandent;
- t) l'ouvre-porte et le parlophone;

III. I) BLOC B – Box individuels et emplacements dans le garage collectif comprenant :

- quatre garages avec volets mécaniques roulants;
- un garage collectif à trois emplacements avec volet mécanique;

2) BLOC C – Garage collectif avec toit en pente à deux emplacements

3) Parties communes aux BLOCS B et C :

- a) le hall d'entrée avec porte basculante à rue;
l'éclairage du porche, la rigole d'évacuation des eaux le long de la façade arrière avec grille ou recouvrement;
- b) les colonnes d'évacuation des eaux de pluie des toits et de la cour (aire de manœuvre commune) y compris accessoires (regards, etc.);
- c) la partie de pavage et la bordure de trottoir correspondant à l'entrée cochère.

Pour tous les blocs, l'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

Il faut y ajouter tout ce qui se rattache comme partie intégrante ou accessoires aux parties communes ci-dessus décrites, et toutes les parties tenues pour communes par la loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010 et par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit et l'usage.

Article 8. – SITUATION JURIDIQUE DES PARTIES COMMUNES

La propriété indivise des choses communes établies par les présentes résultant de la nature même de ces choses, le partage ne pourra jamais être demandé, de même que les choses communes ne pourront jamais être aliénées si ce n'est en même temps et à la même personne que les locaux de propriété exclusive, la part des choses communes étant considérée comme l'accessoire de chaque bien de propriété exclusive.

L'hypothèque établie sur le bien d'un copropriétaire à titre privatif, grève par le fait même les parties communes indivises qui lui sont affectées.

Les stipulations du présent article sont réciproques de la part d'un quelconque des propriétaires vis-à-vis de tous les autres et de la part d'un de ces derniers vis-à-vis du premier et de tous les autres; en conséquence, en cas de contravention il sera dû de plein droit, par le contrevenant, aux non-contrevenants, une indemnité égale au dixième de la valeur de l'appartement du contrevenant.

En conséquence, également, dans le cas d'expropriation forcée ou autre d'une propriété privative, la vente porte concurremment sur les droits indivis qui en sont l'accessoire.

Article 9. – DEFINITION DES PARTIES CONSTITUTIVES PRIVEES

Chaque propriété comportera les parties constitutives de l'appartement de chacun des copropriétaires (à l'exclusion évidemment des parties communes) et notamment le plancher de l'appartement avec les hourdis qui le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour, les portes palières, toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires des salles de bain, les water-closet, l'évier, les placards armoires, les parties vitrées des portes, fenêtres, le plafond attaché aux hourdis de l'appartement supérieur et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des appartements. Il en est de même des caves et des garages.

Article 10 (ex-56).- DESTINATION DES APPARTEMENTS

Il ne pourra être exercé dans les appartements aucun commerce d'une nature quelconque, toutefois les lieux pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, professions libérales, cabinet d'avocat, architecte, médecin, agents d'assurances et autres bureaux de ce genre n'entraînant pas le va-et-vient du public, à l'exclusion des bureaux commerciaux et de perception d'imposition, et à l'exception des médecins radiographes.

Article 11 (ex-57). - DESTINATION DES APPARTEMENTS

Il est interdit notamment d'y exploiter une industrie ou un commerce comme pension de famille, hôtel restaurant, débit de boissons, établissements de nuit, cercle, salle de réunion ou de spectacle, dancing, club même privé, cinéma, institut de beauté et toutes autres professions similaires.

Il est interdit d'y donner des cours de danse, musique, chant, sport etc...

Article 12 (ex-10). – PARTICULARITES DE LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer des locaux de propriété privative dans les limites fixées par les présentes et à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il ne peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux sans l'avis et le consentement de tous les autres copropriétaires, de l'architecte de l'immeuble ou du syndic désigné par l'assemblée des copropriétaires.

Ces modifications ne pourront en aucun cas constituer pour les autres copropriétaires une aggravation de servitude résultant de l'existence de l'installation initiale.

Article 13 (ex-11). - TRANSFORMATIONS

Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale, statuant à la majorité requise des deux tiers des voix, à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer des appartements dont il est propriétaire, vers les maisons contiguës. Un homme de l'art, délégué de l'assemblée pourra exposer sommairement au dit propriétaire, les conditions techniques, et éventuellement juridiques auxquelles il estime que l'assemblée a intérêt à accorder son autorisation.

En cas de percement de gros murs de refend, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou du syndic désigné par l'assemblée générale des propriétaires.

Les honoraires y afférents seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et d'en modifier la surface de chauffe, sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux quatre cinquièmes des voix. De même, il est interdit d'apporter des modifications substantielles aux installations privatives d'électricité. Des aménagements usuels (prise de courant, appliques etc...) exécutés par des firmes honorablement connues, ne sont pas compris dans cette interdiction.

Article 13 bis (ex-33).

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, caves et garages, pour toutes réparations ou 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.

A moins qu'il ne s'agisse de réparation ou de contrôles urgents cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

CHAPITRE III : PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article 14. –

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. Les fonds de l'association doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

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

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. La contribution annuelle au fonds de réserve ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement des charges.

Lors d'un appel de fonds, le syndic communique à toutes les parties concernées quelle part sera affectée au fonds de réserve.

CHAPITRE IV : REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 15 (ex-69).-

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

ENTRETIEN - CONSOMMATION ET REPARATION

Article 16 (ex-30).-

Chacun des propriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article 6, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

FRAIS COMMUNS

Sont considérés notamment comme frais communs :

1. Le traitement éventuel du syndic.
2. Le salaire et les charges sociales y afférents et les avances de la femme de charge.
3. Les achats des produits les plus divers de nettoyage, effectués par la femme de charge, sous contrôle et surveillance du syndic, en vue de l'entretien des parties communes.
4. Les travaux techniques ou domestiques, ordinaires ou extraordinaires, d'entretien des appareillages et canalisations communes, sans exception, ni réserve.
5. Tous les travaux d'entretien immobilier les plus divers des parties communes.
6. Entretien et acquisition du mobilier, tels que lampes, lustres, radiateurs, poubelles, glace, paillasons, etc... garnissant les lieux communs ou servant aux installations communes.
7. Assurances
8. Consommation d'eau des parties communes.
9. L'entretien et la consommation d'électricité, de l'ouvre-porte, du parlophone et des sonneries extérieures à la porte d'entrée de l'immeuble, la consommation d'électricité en commun, de toutes les parties communes.
10. L'entretien du chauffage central, ses réparations.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes par son propre fait, il devrait supporter seul cette augmentation.

CHARGES COMMUNES

Article 17 (ex-67).-

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans les statuts de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes, les frais d'achats, l'entretien et le remplacement du mobilier commun, les frais des boîtes à ordures de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour

le nettoyage et l'entretien de l'immeuble, la consommation d'eau relevée au compte commun, le salaire du syndic ou de son secrétaire, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes, les frais d'entretien et de réparation du chauffage central.

Article 18 (ex-68).-

Les consommations individuelles de gaz, de l'électricité, d'eau, sont payées par chaque propriétaire, suivant les indications de son compteur particulier (s'il en existe un).

CHAUFFAGE CENTRAL

Article 19 (ex-55).-

Le chauffage fonctionnera en principe du premier septembre au trente et un mai. Le syndic pourra toutefois avancer ou retarder la susdite période, en tenant compte du temps qui se présente.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du fonctionnement du chauffage central est obligatoire pour tous les propriétaires des locaux munis de dispositifs de chauffage, tels que ces dispositifs existent actuellement qu'ils existent ultérieurement, suivant les décisions prises par l'assemblée générale.

Les propriétaires ou occupants, qu'ils utilisent le chauffage ou qu'ils ne l'utilisent pas, seront tenus d'intervenir dans les dépenses de chauffage à concurrence de vingt pour cent, à titre de charge commune répartissable comme les charges communes. C'est là l'intervention minimum.

L'excédent de la dépense après la répartition de ce minimum, sera réparti entre les copropriétaires, suivant les indications des compteurs de chauffage.

L'assemblée générale pourra, en statuant à la majorité requise des quatre cinquièmes, modifier les dispositions du présent article, sur le rapport qui serait dressé par un technicien en matière de chauffage, nommé à la simple majorité des voix, par ladite assemblée.

PROVISIONS

Article 20 (ex-65).

Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

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

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

L'assemblée générale fixera également les sommes à verser par les propriétaires, pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation. Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale, aux copropriétaires.

Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au syndic, ce dernier pourra, avec l'autorisation du conseil de copropriété bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau du chauffage central desservant l'appartement du défaillant; cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire en défaut, qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions, sera passible de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cinq cents francs par infraction, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires; le syndic a à cet effet un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du conseil de copropriété, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant, produiront intérêts au profit de la communauté, au taux en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué avec bail le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues.

Le syndic a à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues ; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à vouloir se servir du chauffage central, qui lui est procuré à l'aide de dispositifs alimentant et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

IMPOTS.

Article 21 (ex-34).

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

Article 22 (ex-54).

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Des consignes sévères seront données par les occupants, lors de leur aménagement et déménagement, aux firmes spécialisées. En principe, il leur incombe de signaler au syndic, par écrit, les dégradations existantes, antérieurement au passage des déménageurs aux locaux et accessoires communs. Faute de se conformer à cette obligation, ils pourront être rendus responsables de la situation constatée par le syndic après les passages des déménageurs.

Article 23 (ex-35).

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

RECETTES.

Article 24 (ex-36).

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans les proportions de sa part déterminée par l'article 6.

Article 25 (ex-66).

Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

CHAPITRE V : ASSURANCES ET RECONSTRUCTIONS.

IMMEUBLE.

Article 26 (ex-37).

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

Il sera souscrit les polices couvrant les risques suivants :

1°) Risque d'incendie couvrant également le recours des voisins, chômage immobilier, toutes explosions etc...

2°) Accidents de travail (assurance - loi) couvrant les préposés à l'entretien de l'immeuble.

3°) Responsabilité civile couvrant les accidents causés à des tiers par les préposés.

4°) Responsabilité civile dans le chef des copropriétaires de l'immeuble.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la copropriété. Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et de signer les actes nécessaires.

Article 27 (ex-38).

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire de la police.

Article 28 (ex-39).

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toutes causes personnelles, à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 29 (ex-40).

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice, leur intervention devra donc être demandée.

Article 30 (ex-41).

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A.- Si le sinistre est partiel : le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés, après que l'assemblée générale ait décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée, à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, de participer aux frais en proportion de leurs parts dans la copropriété et le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts.

B.- Si le sinistre est total : l'indemnité sera employée en priorité à la reconstruction de l'immeuble, après que l'assemblée générale aura décidé de la reconstruction totale de l'immeuble, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires dans le sens précisé par le règlement d'ordre intérieur.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leurs parts dans la copropriété. 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 propriété de chacun, et le supplément sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément : les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

De façon générale, en cas d'insuffisance des indemnités d'assurances pour rétablir l'ensemble de la situation préexistante, les fonds seront destinés par priorité aux travaux de gros œuvre intéressant la stabilité de l'édifice et permettant à chacun de poursuivre ses travaux privatifs et aux travaux intéressant les services communs, et les fonctions des parties communes.

Si au contraire, l'association des copropriétaires décide de ne pas reconstruire l'immeuble, elle peut décider, à l'unanimité des voix de tous copropriétaires (toujours au sens précisé par le règlement d'ordre intérieur), de dissoudre l'association. Cette décision est constatée par acte authentique.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance, de même que le prix du terrain et des bâtiments incendiés, seront partagés dans la proportion du droit de copropriété de chacun dans les terrains et choses communes, tel en général qu'il est déterminé

plus haut.

Article 31 (ex-42).

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

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

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

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS GENERALES.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, seront soumises aux cours et tribunaux compétents à la requête de la partie la plus diligente, sans préjudice de l'application des dispositions du Code judiciaire relatives à la médiation ou au droit collaboratif (articles 1724 et s.).

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté demeurera annexé à l'acte de base, dressé par le notaire Paul Emile Brohée, de résidence à Woluwé-Saint-Pierre, en date de ce jour.

Des exemplaires seront remis aux mains de chacun des copropriétaires des appartements et garages distincts.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit en entier dans tous les 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 ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties

devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé et paraphé par les parties et nous, Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base de ce jour.

(Suivent les signatures).

Enregistré vingt deux rôles, sans renvois, à Woluwe Saint Pierre, premier bureau, le 6 septembre 1991, volume 21 folio 56 case 25. Reçu : sept cent cinquante francs (750) Le receveur aî (signé) J.P. Schils.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Relatif à un immeuble situé à Saint-Gilles (Bruxelles), chaussée de Forest numéros 256 – 258, divisé en "Bloc A", "Bloc B" et "Bloc C".

CHAPITRE I. - GENERALITES

Article 1 (ex-43).

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, statuant à la majorité simple, sans préjudice des majorités spéciales imposées par la loi.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre inscrites dans un livre spécial, dénommé livre de gérance, tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte le règlement lui-même et les modifications.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence du règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur, et plus spécialement encore sur les modifications intervenues valablement en suite des décisions de l'assemblée. Il est rappelé que le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble subroge l'intéressé à tous les droits et obligations du propriétaire précédent.

CHAPITRE II. - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 2 (ex-13). – SYNDIC

Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires aux services d'un syndic choisi ou non parmi les copropriétaires, étant entendu qu'il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété ou de commissaire aux comptes.

Le syndic peut toujours être révoqué par l'assemblée générale. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge pourra désigner, à la requête d'un copropriétaire, un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant. Dans ce cas, seul le juge pourra

révoquer le syndic désigné par jugement.

Le syndic est chargé, sous sa seule responsabilité, de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et, d'une manière générale de toutes les missions qui lui sont confiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiée par la loi du deux juin deux mille dix et par la loi du dix-huit juin deux mille dix-huit.

Le syndic désigné sera tenu, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, d'afficher, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, un extrait de l'acte portant sa désignation. Cet extrait indiquera ses nom, prénoms, profession et domicile ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social et son numéro d'entreprise ainsi que toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires ainsi que la rémunération y affrente figureront dans un contrat écrit, valable pour une période maximale de trois ans, renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic ne peut déléguer ses pouvoirs que de l'accord de l'assemblée générale qui ne peut l'y autoriser que pour une durée ou à des fins déterminées.

Outre les missions qui lui seraient confiées par l'assemblée générale, le syndic est chargé:

- de tenir l'assemblée générale durant la première quinzaine du mois de février, ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ;
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 du Code civil et aux dispositions du règlement de copropriété. Tous les comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes étant entendu que la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile (ou à défaut, à la

résidence ou au siège social) du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

- de fournir, en cas de cession du droit de propriété d'un lot, le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1 du Code civil, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;
- de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. Cette communication se fait par affichage, dans les parties communes de l'immeuble, à un endroit bien visible ;
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ;
- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance toutefois, en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- de présenter, pour les marchés et les contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsque le syndic est une personne morale, il ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de

participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante-et-un, les noms, adresses, quotes-parts (quotités) et références des lots des autres copropriétaires ;

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

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

- le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 3 (ex-60).

Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les propriétaires, soit en dehors d'eux; si le syndic est un copropriétaire et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes, peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 4 (ex-61).

Le syndic à la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central, de surveiller et de fixer éventuellement les travaux et réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.

Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article 5 (ex-62).

Le syndic peut désigner un architecte attitré de l'immeuble.

Article 6 (ex-63).

Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 7 (ex-64).

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fera rapport au conseil de copropriété et à l'assemblée, qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, sans préjudice de la mission légale du syndic de prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

En cas d'urgence, il prendra lui-même toutes les mesures conservatoires.

Article 8 (ex-14).

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

Article 9 (ex-15).

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

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

Article 10 (ex-16).

Le syndic tient une assemblée générale chaque année dans l'agglomération bruxelloise au cours de la période allant du 1^{er} février au 15 février ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

En outre, le syndic est tenu de tenir une assemblée générale lorsque cela lui est demandé par une lettre recommandée à la poste par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes. La convocation à l'assemblée est adressée, par le syndic, aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Dans l'hypothèse où le syndic ne donnerait pas suite à cette requête, un des copropriétaires cosignataires de la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Article 11 (ex-17).

La convocation est envoyée par le syndic à la dernière adresse connue de lui par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les frais administratifs afférents à la convocation d'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée 15 jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement d'ordre intérieur n'ait prévu un délai plus long.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée générale, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour, les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période de 15 jours au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique, en outre, les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée.

Article 12 (ex-18).

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points à l'ordre du jour devant être indiqués dans les convocations d'une manière claire. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour, cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire.

Chaque copropriétaire, tout comme le conseil de copropriété, peuvent, à tout moment, notifier au syndic les points qu'ils souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Pour autant que ces points aient été soumis au syndic au moins trois semaines avant la période à laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu, le syndic est tenu d'en tenir compte. Les demandes adressées tardivement au syndic seront inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toute autre question, mais il ne peut être pris, au sujet de ces questions en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Article 13 (ex-19).-

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

Chaque copropriétaire peut se faire assister d'une personne de son choix à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

Le syndic y assiste, avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsque le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre d'intérieur met certaines charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

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.

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale mais, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale, elle ne peut concerner qu'une assemblée générale (en ce compris l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale).

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

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

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

Les éventuelles procurations seront annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 14 (ex-20).

Chaque assemblée générale est présidée par un copropriétaire, désigné par elle, en début de séance. De même, l'assemblée générale désigne un secrétaire qui assiste le syndic dans l'établissement du procès-verbal.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire(s) ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, et dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

En outre, l'assemblée générale désigne un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires (entendus comme les membres de l'association titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale). Ce conseil (un président et deux assesseurs) aura pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées à l'assemblée générale de désigner annuellement un commissaire aux comptes.

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

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Sous réserve des compétences légales du syndic, du commissaire aux comptes et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers

des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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

Le conseil de copropriété désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article 15 (ex-59).

Le conseil de copropriété est composé d'un Président et des deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes sans préjudice des compétences réservées au commissaire aux comptes et fait rapport à l'assemblée.

Le conseil de copropriété surveillera les achats de combustible, se fera remettre les prix et les noms des fournisseurs proposés, s'assurera de la qualité et de la quantité des combustibles fournis.

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

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité.

Article 16 (ex-21).

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président et le secrétaire de la réunion ainsi que par les membres du conseil de copropriété.

Article 17 (ex-22).

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix:

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

- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés et sous réserve des actes conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être posés par le syndic ;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes de conservation et d'administration provisoires qui ne sont pas concernés ;
- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.

L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:

- de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de la modification des statuts relative au caractère commun des parties des bâtiments ou des immeubles, étant entendu que cette décision ne modifie pas la répartition des coûts entre les copropriétaires ;
- de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, dans le cas où celle-ci est motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. (A noter que dans cette hypothèse, un copropriétaire pourra abandonner le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux).

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- de la dissolution de l'association des copropriétaires ;
- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1er, alinéa 2 du Code civil ;

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes d'acquisition ou de

disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

- de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons autres que la salubrité, la sécurité ou le coût excessif de travaux imposés par la loi par rapport à la valeur de l'immeuble existant.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit point s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

Article 18 (ex-23).

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la copropriété. Toutefois, lorsque le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre d'intérieur met certaines charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Article 19 (ex-24).

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

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

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

Article 20 (ex-25).

Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires, tenus par le syndic, sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et le commissaire aux comptes a mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives, et il devra faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.

Trimestriellement le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Articles 21 (ex-26).

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

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

Les procès-verbaux des décisions, en ce compris les décisions prises par écrit à l'unanimité, sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires et consultable sur place et sans frais par tout intéressé, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

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 lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des hypothèques :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au paragraphe 3 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil ou des dispositions qui précèdent.

Article 22 (ex-27).

Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel ou personnel (location) de sa partie privative.

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

Article 23 (ex-28).

Tout copropriétaire peut demander d'obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé.

Sauf en ce qui concerne les statuts, ce droit ne s'applique qu'aux documents rédigés après le 1^{er} septembre 2010.

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

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

Article 24 (ex-29).

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, tant comme demandeur que comme défendeur, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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

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

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

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. Cette action est également ouverte à 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, pour autant qu'elle soit intentée dans les deux mois de la communication de la décision conformément à l'article 577-10 §4, 2° du Code civil et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

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

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux deux alinéas précédents, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 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 ;
- 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.

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

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs (en fin de procédure).

Par dérogation au principe de répartition des dépenses utiles à la copropriété par tous les copropriétaires, en fonction de leur quote-part dans la chose commune, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

De même, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Toutefois, si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.

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.

CHAPITRE III. – TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 25 (ex-31).-

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : réparations urgentes, travaux dans les domaines de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications, autres réparations et travaux.

Article 26 (ex-32. - a).- Réparations urgentes

En assemblée générale, les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être votés à la majorité absolue des voix. De son côté, le syndic est tenu d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Dans ce cadre, il est notamment autorisé à faire exécuter toutes les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que les conduites d'eau ou de gaz

crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc... Le syndic aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation et les copropriétaires ne pourront jamais y mettre obstacle.

Article 27.- Travaux dans les domaines de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Article 28 (ex-32. - b)) Autres réparations et travaux.

Tous les autres travaux et réparations affectant les parties communes, que ceux visés ci-avant, doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée, à la majorité des deux tiers et sera obligatoire pour tous.

Article 29 (ex-44).

Les travaux de peinture aux façades, tant de derrière que de devant, y compris les châssis, garde-corps, devront être faits en une fois et par un même artisan, aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

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

Article 30 (ex-45). - RAMONAGE.

Les cheminées seront ramonées aux frais communs, par les soins du syndic, une fois l'an au moins.

Article 31 (ex-46).

L'accès aux locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc...) sera réservé à la gérance et au personnel qualifié). Il en est de même de l'accès aux toits.

CHAPITRE IV. – ASPECT

Article 32 (ex-47).

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres, ni enseignes, ni réclames, ou autres objets.

Article 33 (ex-12). - DES LIMITES A LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même qu'il s'agit des choses dépendant privativement des appartements, ne pourra être modifié, que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité simple des votants, sans préjudice de la majorité spéciale des deux tiers requise pour tout travaux affectant les parties communes.

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

CHAPITRE V. – ORDRE INTERIEUR

Article 34 (ex-48).

Il est interdit d'introduire dans l'immeuble des matières inflammables, explosives ou malodorantes.

La sonnerie du téléphone doit être placée et réglée de manière à ne pas importuner les occupants des appartements voisins.

L'usage de la radio et de la télévision sera réglé de façon à ne pas incommoder les occupants des appartements voisins.

Chaque occupant est responsable du comportement des membres de sa famille, de ses enfants et de ses fournisseurs à ces égards.

Article 35 (ex-49).

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

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les lieux dont ils sont propriétaires.

Le bois, le charbon et autre matières du même genre devront être montés avant dix heures du matin.

Article 36 (ex-50).

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir d'autres animaux que les chiens, les chats et les oiseaux domestiques.

S'il est avéré que les animaux étaient cause de saleté dans les parties communes, ou d'odeurs incommodantes aux fenêtres, l'assemblée pourra réclamer leur départ. Leurs propriétaires seront toujours tenus de réparer les dégâts qu'ils auraient pu causer.

CHAPITRE VI. – MORALITE - TRANQUILLITE

Article 37 (ex-51).

Les copropriétaires, leurs locataires ou ayants-droits, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en bon père de famille; ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient, à aucun moment, troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens

à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou de gêner leurs voisins; ils seront tenus de se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Article 38 (ex-52).

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers privés devront contenir les déclarations d'habiter bourgeoisement et honnêtement, conformément aux prescriptions du règlement général de copropriété dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque copropriétaire informe sans délais le syndic d'un changement de locataire pour sa partie privative.

Article 39 (ex-53).

Il ne pourra être loué de chambre ou appartement en garni. Des dérogations données sous toutes les garanties nécessaires peuvent cependant être données par le syndic.

Les appartements ne peuvent être loués qu'à une seule famille, ses hôtes et ses domestiques.

L'infraction à cette règle autorise le syndic à imposer le déguerpissement des contrevenants dans les délais et les formes légales.

Les différents locaux ne peuvent être loués séparément de l'appartement auquel ils sont attachés, sauf en faveur d'un occupant d'un autre appartement.

CHAPITRE VI. – DESTINATION DES LOCAUX

Article 40 (ex-58).

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire la publicité sur l'immeuble, d'apposer aucune inscription aux fenêtres et balcons, sur la porte et sur les murs extérieurs de la maison, ni dans les escaliers, vestibules, cour et passages communs.

Tout propriétaire ou occupant assurant une des professions visées à l'article 10 du règlement de copropriété pourra apposer sur sa porte palière une plaque de cuivre ou bronze d'une dimension maximum de vingt et un centimètres sur vingt-huit

centimètres.

A la porte d'entrée de la rue, il disposera, au maximum d'une plaque en cuivre ou bronze de vingt et un centimètres sur sept centimètres.