



ETUDE DE MAITRE THIERRY VAN HALTEREN

Notaire à Bruxelles

LES STATUTS DE LA « RESIDENCE CHEVAL D'ARGENT »

Sise à Ixelles, à front de l'avenue des Grenadiers 8, 1050, Bruxelles

# ACP CHEVAL D'ARGENT

## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

### DE LA « RESIDENCE CHEVAL D'ARGENT »

## ACTE DE BASE

### REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

MISE EN CONFORMITE AUX LOIS DU TRENTA JUIN MIL NEUF CENT NONANTE-QUATRE, DU DEUX JUIN DEUX MIL DIX ET DU QUINZE MAI DEUX MIL DOUZE, FORMANT LES ARTICLES 577-2 A 577-14 DU CODE CIVIL.

L'an mil neuf cent septante-cinq

Le cinq décembre

Par devant maître Thierry VAN HALTEREN, notaire à Bruxelles.

## A COMPARU

La société anonyme « Billiet et Cie S.A. » dont le siège social est à Ixelles, avenue d'Italie, numéro (...).

Constituée par acte reçu devant le notaire Van Halteren, à Bruxelles, en date du vingt-trois mars mil neuf cent septante, publié à l'annexe au Moniteur belge du quatre avril suivant, sous le numéro 308-1.

Ici représentée, conformément à l'article onze des statuts par deux administrateurs à savoir :

- 1- Madame Christiane de Looze, épouse de monsieur Brihaya demeurant à Baisy-Thy.
- 2- Monsieur Jean Billiet, demeurant à Ixelles, (...), avenue d'Italie.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Laquelle comparante, a préalablement exposé ce qui suit :

**Exposé :**

1- La comparante est propriétaire du bien suivant :

**Commune d'Ixelles :**

Une parcelle de terrain à bâtir située à front de l'avenue des Grenadiers, y présentant un développement de façade de trente-neuf mètres cinquante centimètres, contenant en superficie d'après titre dix ares quarante-quatre centiares nonante-six décimètres carrés, et d'après mesurage dix ares septante-trois centiares cinquante décimètres carrés.

**Origine de propriété :**

Le bien prédécrit appartenait originairement sous plus grande contenance à monsieur le baron Evence Dieudonné Coppée, ci-après qualifié, pour l'avoir acquis savoir : a) partie, sous plus grande contenance, de la société en commandite simple « Solvay, Tournay, Hankar, Boël et Cie », à Bruxelles aux termes d'un acte de vente reçu le sept février mil neuf cent quarante et un par le notaire Hubert Scheyven, transcrit et b) partie, sous plus grande contenance de la « Compagnie Bruxelloise Immobilière Cobrimo » société anonyme à Ixelles, aux termes d'un acte reçu le sept février mil neuf cent quarante et un, par ledit notaire Hubert Scheyven, transcrit.

Monsieur Evence Dieudonné Baron Coppée, en son vivant, époux de madame Marguerite Josèphe Ghislaine Ernestine Baronne de Woot de Trixhe, domicilié à Bruxelles, 33, avenue Franklin Roosevelt, est décédé à Bruxelles, le seize avril mil neuf cent quarante-cinq.

Les époux Coppée de Woot de Trixhe étaient mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Edouard Dubost, à Bruxelles, le premier mars mil neuf cent dix-neuf.

L'article sept de ce contrat de mariage contient donation au profit du survivant des époux, des biens composant la succession du prémourant.

Le baron Coppée est décédé laissant comme seuls héritiers légaux et à réserve ses deux enfants étant : 1- madame Elisabeth Emma Ludmilla Marie Josèphe Ghislaine Coppée, veuve

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

de monsieur Philippe Valentin Henry Marie le Hodey, à Bruxelles, (...), avenue Franklin Roosevelt et 2- monsieur Evence Arnold Dieudonné Marie Joseph Ghislain Baron Coppée, à Bruxelles, (...), avenue Franklin Roosevelt.

Suivant acte transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles le quinze juin mil neuf cent soixante-deux volume 572 numéro 16 les conjoints Coppée ont vendu une parcelle de dix ares trois centiares nonante décimètres carrés.

Madame Marguerite Joséphe Ghislaine Ernestine baronne de Woot de Trixhe, en son vivant sans profession, veuve de monsieur Evence Dieudonné baron Coppée, domiciliée à Bruxelles, (...) avenue Franklin Roosevelt, est décédée au large du Muravera (Sardaigne) ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal de première instance à Bruxelles, le dix-neuf juin mil neuf cent soixante-sept, transcrit dans les registres de l'état-civil de la ville de Bruxelles, le quatorze août mil neuf cent soixante-sept. Elle est décédée ab intestat laissant pour seuls héritiers légaux et réservataires ses deux enfants prénommés étant madame le Hodey-Coppée et monsieur le baron Evence Coppée.

Aux termes d'un acte d'échange intervenu entre la famille Coppée et la commune d'Ixelles reçu par maître André Van der Vorst à Ixelles, le vingt et un novembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au cinquième bureau des hypothèques de Bruxelles, le treize décembre mil neuf cent septante-trois, volume 4716 numéro 17, la famille Coppée a cédé à la commune d'Ixelles une parcelle de nonante-cinq centiares et a reçu en contre échange de la commune deux parcelles d'une superficie respective de septante-trois centiares et septante-deux centiares.

La commune était propriétaire des parcelles cédées par (...) savoir : la première pour l'avoir acquise aux termes d'un acte administratif reçu par monsieur le Bourgmestre de la commune d'Ixelles, le vingt-huit avril mil neuf cent cinquante-trois, transcrit audit bureau des hypothèques le douze (...) mil neuf cent cinquante-trois volume 1246 numéro 16, de la Mutuelle Solvay « Solvay Hankar & Cie » à Bruxelles qui en était propriétaire depuis le deux juillet mil neuf cent vingt-quatre.

- la deuxième pour l'avoir acquise partiellement aux termes d'un acte administratif reçu par monsieur le Bourgmestre de la commune d'Ixelles, le vingt et un novembre mil neuf cent cinquante transcrit audit bureau des hypothèques le vingt-huit novembre mil neuf cent cinquante volume 967 numéro 24, suivi d'un acte rectificatif du sept mars mil neuf cent

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

cinquante et un, transcrit le quatorze mars mil neuf cent cinquante et un volume 1014 numéro 31 de madame Pauline Vanden plas, veuve Joseph Deleers à Ixelles, qui en était propriétaire depuis le vingt-trois janvier mil neuf cent vingt et partiellement suivant acte d'échange reçu par le Bourgmestre de la commune d'Ixelles, le dix-sept février mil neuf cent cinquante-six, transcrit audit bureau des hypothèques, le vingt-quatre décembre mil neuf cent cinquante-six, volume 1625 numéro 6, intervenu entre ladite commune et la Mutuelle Solvay, préqualifiée, qui était propriétaire de la parcelle cédée par elle depuis le deux juillet mil neuf cent vingt-quatre.

Madame le Hodey-Coppée et monsieur le baron Evence Coppée ont vendu le terrain prédécrit sous plus grande contenance à la comparante suivant acte reçu ce jour par le notaire Thierry Van Halteren, soussigné.

### **Conditions spéciales figurant dans les titres de propriété :**

L'acte prérappelé reçu ce jour par le notaire Thierry Van Halteren, soussigné, stipule textuellement ce qui suit :

« A- L'acte prérappelé reçu le sept février mil neuf cent quarante et un par le notaire Hubert Scheyven, contenant vente par la société « Solvay, Tournay, Hankar, Boël et Cie » stipule textuellement ce qui suit :

4) L'acquéreur s'engage à ériger sur tout le développement de la façade des terrains présentement vendus une ou plusieurs maisons de rentier conformément au règlement communal sur la matière.

La façade principale du rez-de-chaussée des constructions aura sur tout son développement à front de l'avenue des Grenadiers un caractère architectural bien accusé.

Aucun mur aveugle ne sera autorisé.

L'acquéreur soumettre les plans de façade à l'approbation de la société venderesse. Cette façade aura un cachet architectural et son coût s'élèvera au minimum à deux cent cinquante francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de constructions.

5) Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse, l'acquéreur se clôturera au moyen de murs de constitution et dimensions légales et ce sur sol mitoyen ;

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

L'acquéreur ne pourra réclamer à la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté ; il aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrain, comme il aura l'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux-ci.

Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

Sur les terrains présentement vendus, de même que dans les constructions qui y seront érigées, il ne pourra y être exercé aucun commerce, industrie ou négoce classés dans la catégorie des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, nécessitant une enquête de commodo ou incommodo.

Les restrictions ne peuvent être invoquées que par la société venderesse, qui se réserve par dérogation à ce qui précède d'autoriser l'exercice de commerces dans les rez-de-chaussée seuls des immeubles qui seraient érigés à front des avenues Armand Huysmans, Guillaume Gilbert, Général Dossin de Saint Georges, Georges Bergmann et des rues François Dons et de la Treille.

Les terrains ne pourront en aucun cas être exploités comme carrière ou sablière.

Si le tronçon de l'avenue des Grenadiers était détérioré ou endommagé par l'acquéreur ou par le fait du charriage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de son chef, il sera tenu de faire les réparations nécessaires à ses frais personnels.

Les entrepreneurs qu'emploiera l'acquéreur devront placer les matériaux de construction sur les terrains présentement vendus et non sur les rues et trottoirs qui demeureront constamment libres pour la circulation des piétons et véhicules.

L'acquéreur devra se conformer aux règlements et prescriptions énoncés ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, la construction des trottoirs, d'égouts et d'embranchements d'égouts pavages et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

Il aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

L'acquéreur s'oblige par les présentes à déposer à ses frais sur les terrains restant appartenir à la société venderesse, à l'endroit qui sera désigné par elle et ce dans un rayon de deux kilomètres, les terres provenant des déblaiements et fondations qui seront effectués par lui et ce, sans avoir à réclamer à la société venderesse aucune indemnité.

Si au moment des travaux de terrassement, la société venderesse désirait ne plus recevoir ces terres, l'acquéreur n'aura prétention à élever, ni réclamations à leur faire.

L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que par la société venderesse.

### **Conditions spéciales :**

L'acquéreur s'engage à payer à première réquisition soit de l'administration communale d'Ixelles, soit de la société venderesse, sa quote-part dans le ou les dépenses à résulter de l'exécution de la voirie de l'avenue des Grenadiers et ce au prorata du développement de façade de sa propriété.

Il est fait observer que les terrains présentement vendus sont traversés par une nouvelle artère décrétée par l'arrêté royal du deux novembre mil neuf cent trente-sept.

Au cas où l'arrêté royal du dix-neuf juin mil neuf cent trente et un ne serait pas exécuté, l'acquéreur s'engage à acquérir de la société venderesse au prix de trois cent francs le mètre carré une parcelle délimitée par l'alignement actuel des terrains appartenant à la société « Cobrimo » à l'angle des avenues Général Baron Dossin de Saint Georges et des Grenadiers et la limite de la propriété de la venderesse contre monsieur Deleers.

De plus une indemnité de quatre mille francs sera versée au Baron Coppée sur la part lui incombant dans les frais de voirie dans le cas où serait créée la rue décrétée par l'arrêté royal du deux novembre mil neuf cent trente-sept.

B- L'acte prérappelé reçu le sept février mil neuf cent quarante et un par le notaire Hubert Scheyven, contenant vente par la société « Compagnie Bruxelloise Immobilière Cobrimo » stipule textuellement ce qui suit :

4) L'acquéreur s'engage à ériger sur tout le développement de la façade du terrain présentement vendu, une maison de rentier conformément au règlement communal sur la matière.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

La ou les façades du rez-de-chaussée des constructions aura sur tout son développement à front de l'avenue des Grenadiers un caractère architectural bien accusé.

L'acquéreur soumettra les plans de façade à l'approbation de la société venderesse. Cette façade aura un cachet architectural et son coût s'élèvera au minimum à deux cent cinquante francs le mètre carré, valeur fixée au cours actuel des matériaux de constructions.

5) Du côté des terrains appartenant ou ayant appartenu à la société venderesse, l'acquéreur se clôturera au moyen de murs de constitution et dimensions légales et ce sur sol mitoyen ; l'acquéreur ne pourra réclamer à la société venderesse le paiement d'aucune mitoyenneté ; il aura son recours contre les futurs acquéreurs de terrain, comme il aura l'obligation de payer aux précédents ou futurs acquéreurs les mitoyennetés établies par ceux-ci.

Toute difficulté qui pourrait naître entre acquéreurs au sujet de la mitoyenneté sera vidée sans intervention de la société venderesse, ni recours contre elle.

Sur le terrain présentement vendu, de même que dans les constructions qui y seront érigées, il ne pourra y être exercé aucun commerce, industrie ou négoce classés dans la catégorie des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, nécessitant une enquête de commodo ou incommodo. Ces restrictions ne peuvent être invoquées que par la société venderesse, qui se réserve par dérogation à ce qui précède d'autoriser l'exercice de commerces dans les rez-de-chaussée seuls des immeubles qui seraient érigés à front des avenues Armand Huysmans, Guillaume Gilbert, Général Dossin de Saint-Georges, Georges Bergmann et des rues François Dons et de la Treille.

Les terrains ne pourront en aucun cas être exploités comme carrière ou sablière.

Si les tronçons des avenues des Grenadiers et Baron Dossin de Saint Georges étaient détériorés ou endommagés par l'acquéreur ou par le fait du charriage des matériaux ou une autre cause quelconque provenant de son chef, il sera tenu de faire les réparations nécessaires à ses frais personnels.

Les entrepreneurs qu'emploiera l'acquéreur devront placer les matériaux de construction sur les terrains présentement vendus et non sur les rues et trottoirs qui demeureront constamment libres pour la circulation des piétons et véhicules.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

L'acquéreur devra se conformer aux règlements et prescriptions énoncés ou à émaner des autorités compétentes pour tout ce qui concerne les bâtiments, les clôtures, les alignements et niveaux à suivre, la construction des trottoirs, d'égouts et d'embranchements d'égouts, pavages et autres questions de leur compétence, le tout sans l'intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

Il aura à payer à qui de droit toutes taxes et frais quelconques de ce chef.

L'acquéreur s'oblige par les présentes à déposer à ses frais sur les terrains restant appartenir à la société venderesse, à l'endroit qui sera désigné par elle et ce dans un rayon de deux kilomètres, les terres provenant des déblaiements et fondations qui seront effectués par lui et ce, sans avoir à réclamer à la société venderesse aucune indemnité.

Si au moment des travaux de terrassement, la société venderesse désirait ne plus recevoir ces terres, l'acquéreur n'aura prétention à élever, ni réclamations à leur faire.

L'ensemble de ces restrictions ne peut être invoqué que par la société venderesse.

### **Conditions spéciales :**

L'acquéreur s'engage à payer à première réquisition soit de l'administration communale d'Ixelles, soit de la société venderesse, sa quote-part dans le ou les dépenses à résulter de l'exécution de la voirie de l'avenue des Grenadiers et des avenues décrétées par arrêtés royaux des dix-neuf juin mil neuf cent trente et un et deux novembre mil neuf cent trente-sept et ce au prorata du développement de façade de sa propriété.

L'acquéreur reconnaît que le terrain présentement vendu est traversé par plusieurs artères décrétées par arrêtés royaux des dix-neuf juin mil neuf cent trente et un et deux novembre mil neuf cent trente-sept.

L'acquéreur prend l'engagement de faire les cessions nécessaires à l'exécution éventuelle de celle-ci à première réquisition de l'administration communale d'Ixelles et ce sans intervention de la société venderesse ni recours contre elle.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### **II- Constructions à ériger :**

La société « Billiet et Cie S.A. » construira sur le terrain prédécrit un immeuble à appartements multiples, que la comparante désire soumettre au régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

La construction de cet immeuble sera faite suivant les plans dressés par monsieur Victor Schoonemans, architecte, demeurant à Rhode-Saint-Genèse, 13, Drève de Linkebeek, et suivant le cahier des charges établi par ce dernier.

### **III- Autorisation de bâtir :**

L'autorisation de bâtir a été donnée par les autorités compétentes en date du cinq septembre mil neuf cent septante-cinq.

### **IV- Travaux :**

L'entreprise du gros-œuvre sera effectuée par la société « Billiet & Cie S.A. », laquelle se réserve le droit d'exécuter le parachèvement ou de le faire exécuter par des sous-traitants de son choix et aux conditions à convenir.

# ACP CHEVAL D'ARGENT

---

## TITRE I : ACTE DE BASE

### Généralités :

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.

Ce rapport est repris dans l'acte de base.

### Exposé :

Ceci exposé, la société comparante représentée comme il est dit, a requis le notaire soussigné d'acter sa volonté de placer l'immeuble à construire sur la parcelle horizontale réglé par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze, formant les articles 577-2 à 577-14 du Code Civil et de dresser ainsi qu'il suit, en vue d'opérations juridiques, l'acte de base relatif à l'immeuble dont question ci-dessus.

Les constructions comprendront un immeuble divisé en appartements, flats, duplex, caves et parkings qui appartiendront ou pourront appartenir à des propriétaires différents, à titre de propriété privative et exclusive.

Par le fait de sa mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, l'ensemble des constructions est divisé en parties privatives ayant pour accessoires inséparables en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes, c'est-à-dire des constructions, des appareillages communs et du terrain.

Ce régime de la copropriété et de l'indivision forcée sera régi par les dispositions de l'article 577-2 à 577-14 du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze).

# ACP CHEVAL D'ARGENT

---

## CHAPITRE I :

### Annexes :

En vue de l'édification de l'immeuble et de sa mise sous le régime de la copropriété, la société constructrice a fait établir les documents suivants, qui demeureront ci-annexés :

- 1- Le règlement général de copropriété, lequel fait partie intégrante du présent acte et sera transcrit avec lui ;
- 2- Les plans au nombre de sept, dressés par monsieur Schoonemans, préqualifié, décrits ci-après et signés par la société comparante.
- 3- Demeurera également ci-annexée une photocopie de l'autorisation de bâtir et de son annexe.

## CHAPITRE II :

### A- Division. Mise sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée :

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble à construire, suivant les dispositions prévues par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze sur la copropriété, la société comparante a déclaré opérer la division de l'immeuble conformément à la description ci-après et aux plans susvantés et dont l'analyse suit.

### B- Description :

L'immeuble, objet des présentes, est composé d'un sous-sol, un rez-de-chaussée, trois étages et des chambres sous toit.

Les parties communes, qui appartiendront pour une certaine quotité aux propriétaires des parties privatives, seront pour la facilité des calculs, divisées en dix millièmes.

### C- Analyse des plans :

#### Plan numéro 1 :

Ce plan représente une coupe A B de l'immeuble, le deuxième et le troisième étage.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

On y remarque :

**En ce qui concerne le deuxième étage :**

**a) Parties communes :**

Un dégagement avec cage d'escalier et cage d'ascenseur, une deuxième cage d'escalier, un dégagement teinté en vert, à usage exclusif des trois appartements situés à droite de l'immeuble et ceci aussi longtemps que ces appartements appartiendront à un seul propriétaire, (l'entretien de ce dégagement sera à la charge exclusive dudit propriétaire pendant cette période), les ventilations, les cheminées, les gaines pour diverses conduites.

**b) Parties privatives :**

**A- Un appartement situé à l'extrême gauche de l'immeuble, comprenant :**

Un hall d'entrée avec emplacement pour placard, toilette avec water-closet, une cuisine en façade principale, un living en façades principale et latérale, deux chambres en façade arrière, un hall de nuit, une salle de bain ; une terrasse en façade principale, latérale et arrière.

**B- Un flat en façade principale situé à droite de l'appartement décrit ci-dessus, comprenant :**

Un dégagement avec emplacement pour placard ; un living avec coin pour cuisiner ; une salle de bain avec water-closet, une terrasse sur toute la largeur du flat.

**C- Un appartement en façade arrière situé derrière le flat décrit sub 2 ci-dessus, comprenant :**

Un dégagement avec emplacement pour placard, un living avec coin pour cuisiner, un water-closet, une salle de bain, une chambre ; une terrasse sur toute la largeur de l'appartement.

**D- Un ensemble occupant toute la partie droite de l'immeuble composé de :**

**a) Un flat, dénommé « Flat 2D », situé en façade principale, comprenant :**

Un dégagement avec emplacement pour placard ; un living avec coin pour cuisiner ; une salle de bain avec water-closet, une terrasse.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### **b) Un appartement situé vers l'arrière dénommé « Appartement A D2 » comprenant :**

Un dégagement avec emplacement pour placard ; un living avec coin pour cuisiner ; une salle de bain, un water-closet, une chambre, une terrasse.

### **c) Un grand appartement situé à l'extrême droite de l'immeuble, dénommé « Appartement D2 » comprenant :**

Un dégagement avec deux emplacements pour placard et donnant accès à : un bureau en façade principale, une cuisine en façade principale, une toilette avec water-closet, une salle à manger en façades principale et latérale, en façades latérale et arrière, un salon avec emplacement pour placard ; une terrasse en façades principale, latérale et arrière.

### **En ce qui concerne le troisième étage :**

#### **a) Parties communes :**

Deux cages d'escalier, la cage d'ascenseur, un dégagement donnant accès aux parties privatives ci-après décrites, les gaines pour diverses conduites, les ventilations, les cheminées.

#### **B) Parties privatives :**

##### **1) Un appartement duplex situé à l'extrême gauche de l'immeuble comprenant :**

Un hall d'entrée avec dégagement et emplacement pour placard et un water-closet, une cuisine en façade principale, un living en façades principale et latérale, avec un escalier intérieur donnant accès à une chambre avec deux placards et à un grenier situés à l'étage duplex, une chambre et une salle de bain en façade arrière, trois terrasses en façades principale, latérale et arrière.

##### **2) Un appartement duplex situé en façade principale à droite de l'appartement décrit sub 1, comprenant :**

Une salle de bain avec water-closet, un living avec coin pour cuisiner et un escalier intérieur donnant accès à une chambre située à l'étage duplex, une terrasse.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### **3) Un appartement duplex en façade arrière situé derrière l'appartement décrit sub 2, comprenant :**

Une entrée avec emplacement pour placard, un water-closet, une salle de bain, un living avec coin pour cuisiner et un escalier intérieur donnant accès à une chambre située à l'étage duplex, deux terrasses.

### **4) Un appartement duplex situé à l'extrême droite de l'immeuble, comprenant :**

Un hall d'entrée avec dégagement et emplacement pour placard et un water-closet, une cuisine en façade principale, un living en façades principale et latérale avec escalier intérieur donnant accès à deux chambres dont une avec deux placards et à un grenier situés à l'étage duplex, une salle de bain, une chambre en façade arrière, trois terrasses en façades principale, latérale et arrière.

### **5) Un appartement duplex en façade principale situé à gauche de l'appartement décrit sub 4, comprenant :**

Une salle de bain avec water-closet, un living avec coin pour cuisiner et avec un escalier intérieur donnant accès à une chambre située à l'étage duplex, une terrasse.

### **6) Un flat en façade arrière situé derrière l'appartement décrit sub 5, comprenant :**

Une entrée avec emplacement pour placard, un water-closet, une salle de bain, un living avec coin pour cuisiner, une terrasse.

### **Plan numéro 1 bis :**

Ce plan représente le premier étage.

### **On y remarque :**

#### **a) Parties communes :**

Deux cages d'escaliers, la cage d'ascenseur, un dégagement donnant accès aux parties privatives ci-après décrites, les ventilations, les cheminées, les gaines pour les diverses conduites.

### b) Parties privatives :

#### 1) Un appartement situé à l'extrême gauche de l'immeuble, comprenant :

Un hall d'entrée avec emplacement pour placard et une toilette avec water-closet, une cuisine en façade principale, un living en façades principale et latérale ; deux chambres en façade arrière ; un hall de nuit, une salle de bain ; une terrasse en façades principale, latérale et arrière.

#### 2) Un flat en façade principale situé à droite de l'appartement décrit sub 1, comprenant :

Un dégagement avec emplacement pour placard, un living avec coin pour cuisiner ; une salle de bain avec water-closet, une terrasse sur toute la largeur du flat.

#### 3) Un appartement situé en façade arrière, derrière le flat décrit sub 2, comprenant :

Un dégagement avec emplacement pour placard ; un living avec coin pour cuisiner, une chambre, water-closet, une salle de bain ; une terrasse sur toute la largeur de l'appartement.

#### 4) Un appartement situé à l'extrême droite de l'immeuble, comprenant :

Un hall d'entrée avec placard, donnant accès à une salle de bain avec water-closet et au living situé en façade principale, cuisine en façade principale, trois chambres à coucher dont une en façade arrière avec placard, une en façade principale avec placard et une en façade latérale, un dégagement de nuit avec placard et escalier intérieur vers le rez-de-chaussée, un water-closet ; une deuxième salle de bain ; une terrasse autour de l'appartement.

#### 5) Un flat en façade principale situé à gauche de l'appartement décrit sub 4, comprenant :

Un dégagement avec emplacement pour placard, un living avec coin pour cuisiner, une salle de bain avec water-closet ; une terrasse sur toute la largeur du flat.

**6) Un appartement situé en façade arrière situé derrière le flat décrit sub 5, comprenant :**

Un hall d'entrée avec emplacement pour placard, un living avec coin pour cuisiner, une chambre, un water-closet, une salle de bain, une terrasse sur toute la largeur de l'appartement.

**Plan numéro 2 :**

Ce plan représente la façade principale avenue des Grenadiers et la façade latérale gauche.

**Plan numéro 3 :**

Ce plan représente la coupe CD de l'immeuble ainsi que le troisième étage duplex.

En ce qui concerne l'étage duplex on remarque.

**a) Parties communes :**

Les vides, les cheminées, les ventilations, les gaines, les ouvertures automatiques.

**b) Parties privatives :**

1- à l'extrême gauche : une chambre avec deux placards, un grenier et un escalier intérieur, le tout faisant partie de l'appartement duplex décrit ci-dessus sub 1 (plan troisième étage).

2- Une chambre en façade principale avec escalier intérieur faisant partie de l'appartement duplex décrit ci-dessus sub 2 (plan troisième étage).

3- Une chambre en façade arrière avec escalier intérieur faisant partie de l'appartement duplex décrit ci-dessus sub 3 (plan troisième étage).

4- Une chambre en façade principale à droite avec deux placards et une chambre vers l'arrière et un escalier intérieur, ainsi qu'un grenier, le tout faisant partie de l'appartement duplex décrit ci-dessus sub 4 (plan troisième étage).

5- Une chambre en façade principale avec escalier intérieur faisant partie de l'appartement duplex décrit ci-dessus sub 5 (plan troisième étage), et se prolongeant par un grenier jusqu'à la façade arrière.

### Plan numéro 4 :

Ce plan représente la façade arrière et la façade latérale droite.

### Plan numéro 5 :

Ce plan représente les sous-sols de l'immeuble.

On y remarque :

#### a) Parties communes :

La pente vers les sous-sols, l'air de circulation devant permettre d'accéder aux emplacements pour voitures et aux caves, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, un local réservé à la chaufferie, décharge des lavabos, chutes des water-closets, les ventilations, les sterfputs, les chambres de disconnexion, raccordement à l'égout communal.

#### b) Parties privatives :

- dix-neuf emplacements pour voitures numérotés de 1 à 19.
- quatorze caves numérotés de 1 à 14.

### Plan numéro 6 :

Ce plan représente le rez-de-chaussée.

On y remarque :

#### a) Parties communes :

Le chemin vers l'entrée principale de l'immeuble, un hall d'entrée avec bac à fleurs et emplacement pour les boîtes aux lettres, un dégagement donnant accès aux parties privatives ci-après décrites, la cage d'ascenseur, les cages d'escalier, les cheminées, les ventilations, les gaines, l'entrée vers les sous-sols.

### **b) Parties privatives :**

#### **1) Un appartement situé à l'extrême gauche de l'immeuble comprenant :**

Un hall d'entrée avec emplacement pour placard, une toilette avec placard et water-closet, une cuisine en façade principale, un living en façades principale et latérale, trois chambres en façade arrière dont deux avec placard, un dégagement et hall de nuit, une salle de bain avec water-closet, un deuxième dégagement avec emplacement pour placard, une salle de douche avec water-closet, une terrasse autour de l'appartement ; la jouissance privative du jardin situé devant l'appartement en façades principale, latérale et arrière.

#### **2) Un flat situé en façade principale à droite de l'appartement décrit sub 1, comprenant :**

Un living avec coin pour cuisiner, une salle de bain avec water-closet, une terrasse ; la jouissance privative du jardin situé devant le flat.

#### **3) Un flat situé en façade arrière, derrière le flat décrit sub 2 ci-dessus, comprenant :**

Un hall d'entrée avec emplacement pour placard, un living avec coin pour cuisiner, une salle de bain avec water-closet, une terrasse ; la jouissance privative du jardin situé devant le flat.

#### **4) Un appartement situé à l'extrême droite de l'immeuble comprenant :**

Un hall d'entrée avec escalier intérieur menant du premier étage, une toilette avec water-closet et emplacement pour placard, une cuisine et un bureau en façade principale, un living et salle à manger en façades latérale et arrière ; une terrasse autour de l'appartement ; la jouissance privative du jardin situé devant l'appartement en façades principale, latérale et arrière.

#### **5) Un flat situé en façade principale à gauche de l'appartement décrit sub 4 ci-dessus, comprenant :**

Un living avec coin pour cuisiner, un cabinet de toilette avec douche et water-closet, une terrasse ; la jouissance privative du jardin situé devant le flat.

**6) Un appartement situé en façade arrière, derrière le flat décrit sub 5 ci-dessus, comprenant :**

Un hall d'entrée, living avec coin pour cuisiner, une chambre, une salle de bain, un water-closet, une terrasse ; la jouissance privative du jardin situé devant l'appartement.

**Remarque :** les expressions « droite » et « gauche » s'entendent regardant la façade principale de la rue.

**CHAPITRE III : DENOMINATION :**

- les caves sont numérotées de 1 à 14 ;
- les emplacements pour voitures sont numérotés de 1 à 19.

**Les parties privatives restantes sont dénommées comme suit :**

**-les flats situés au rez-de-chaussée :** « Flat rez D » pour celui situé à droite de l'entrée principale ; « Flat rez G » pour celui situé à gauche de l'entrée principale, « Flat rez arrière gauche » pour celui situé derrière le flat « Rez G » ;

**-les appartements situés au rez-de-chaussée :** « appartement rez G » pour celui situé à l'extrême gauche ; « appartement rez D » pour celui situé à l'extrême droite ; « appartement D rez A » pour celui situé en façade arrière à droite de l'entrée principale.

Les appartements situés au premier étage : « Appartement G 1 » pour celui situé à l'extrême gauche de l'immeuble ; « Appartement D 1 » pour celui situé à l'extrême droite de l'immeuble ; « Appartement A.G.1. » pour celui situé en façade arrière à gauche ; « Appartement A.D.1. » pour celui situé en façade arrière à droite.

- Les flats situés au premier étage : « Flat G 1 » pour celui situé à gauche ; « Flat D 1 » pour celui situé à droite.

- Les appartements situés au deuxième étage : « Appartement G 2 » pour celui situé à l'extrême gauche ; « Appartement D 2 » pour celui à droite de l'immeuble ; « Appartement

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

A.G.2 » pour celui situé en façade arrière, côté gauche de l'entrée « Appartement A.D.2 » pour celui situé en façade arrière.

- Les flats situés au deuxième étage : « Flat G.2. » et « Flat D2 ».

- Les appartements situés au troisième étage (étage duplex) « Duplex G2 » pour celui situé à l'extrême gauche ; « Duplex D2 » pour celui situé à l'extrême droite ; « Duplex G1 » pour celui situé à gauche en façade principale ; « Duplex D1 » pour celui situé à droite en façade principale ; « Duplex 1.G.A » pour celui situé en façade arrière à gauche.

- Le flat situé au troisième étage « Flat 3 ».

**N.B.** Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements ou de flats. Elles ne pourront être occupées que par des occupants d'appartements ou de flats.

### **CHAPITRE IV : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES :**

Sont communes les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

Sont, notamment, communs :

Le terrain, les fondations, l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis, les gros murs, les revêtements et la décoration extérieurs des façades, les ornements extérieurs des terrasses et fenêtres, le gros-cœur en général (mais non les garde-corps des terrasses et fenêtres ni les volets ou persiennes de ces dernières, qui sont privatifs), les terrasses (toutefois, les terrasses à l'usage exclusif d'un flat ou appartement doivent être entretenues par le propriétaire dudit local, mais uniquement pour ce qui concerne les peintures, le revêtement, carrelage, etc. et en général pour les détériorations résultant de l'usage), les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf, toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privatives et servant à leur usage exclusif), les trottoirs, les cheminées.

L'entrée avec sa porte, les halls, les escaliers, l'ascenseur et sa machinerie, les minuteriers, les dégagements des sous-sols, l'emplacement destiné à recevoir les compteurs d'électricité et

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

d'eau ; le local pour la chaufferie avec son équipement, le tank à mazout, les gouttières et descentes d'eaux pluviales, l'installation d'amenée de la télédistribution, la toiture avec son recouvrement dont l'entretien d'étanchéité, ainsi que les réparations éventuelles sont à charge de la masse des copropriétaires.

Le jardin est partie commune, sauf sa jouissance, qui est attribuée aux propriétaires des appartements et flats du rez-de-chaussée, à charge pour eux de se conformer aux obligations indiquées dans le règlement de copropriété et de supporter seuls les frais d'entretien de leurs jardin.

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

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

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

### CHAPITRE V :

Tableau indiquant les quotités des parties communes jointes à chacun des éléments privatifs.

Ces quotités sont fixées ainsi qu'il suit :

- Les caves numéros 2 à 11 comprises et les caves : 13 et 14 chacune neuf/dix millièmes, soit ensemble cent et huit/dix millièmes : **108/10.000**
- La cave numéro 1, dix/dix millièmes : **10/10.000**
- La cave numéro 12, dix-huit/dix millièmes : **18/10.000**
- Les emplacements pour voiture 1, 3, 6, 8 à 17 compris et 19 chacun vingt-sept/dix millièmes, soit ensemble trois cent septante-huit/dix millièmes : **378/10.000**

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

- Les emplacements numéros 2 et 4 chacun trente-huit/dix millièmes, soit ensemble septante-six/dix millièmes : **76/10.000**
- L'emplacement numéro 5, trente-neuf/dix millièmes : **39/10.000**
- L'emplacement numéro 7, cinquante et un/dix millièmes : **51/10.000**
- L'emplacement numéro 18, cinquante-deux/dix millièmes : **52/10.000**
- Le « flat rez D » et le « flat rez G » chacun cent trente/dix millièmes, soit ensemble deux cent soixante/dix millièmes : **260/10.000**
- Le « flat rez arrière gauche » deux cent deux/dix millièmes : **202/10.000**
- L'appartement « Rez G » sept cent cinquante-six/dix millièmes : **756/10.000**
- L'appartement « Rez D » six cent soixante-trois/dix millièmes : **663/10.000**
- L'appartement « D rez A » deux cent nonante-cinq/dix millièmes : **295/10.000**
- Les flats « G 1 » et « D 1 » chacun cent nonante-cinq/dix millièmes, soit ensemble trois cent nonante/dix millièmes : **390/10.000**
- L'appartement « G 1 » six cent soixante-deux/dix millièmes : **662/10.000**
- Les appartements « A G 1 » et « A D 1 » chacun trois cent dix-huit/dix millièmes, soit ensemble : six cent trente-six/dix millièmes : **636/10.000**
- L'appartement « D 1 » six cent soixante-deux/dix millièmes : **662/10.000**
- L'appartement « G 2 » six cent soixante-deux/dix millièmes : **662/10.000**
- L'appartement « A G 2 » trois cent dix-huit/dix millièmes : **318/10.000**
- Le flat « G 2 » cent nonante-cinq/dix millièmes : **195/10.000**
- L'ensemble situé au deuxième étage à droite mille cent septante-cinq dix millièmes, soit : cent nonante-cinq dix millièmes pour le flat D2, trois cent dix-huit dix millièmes pour l'appartement AD2 et six cent soixante-deux dix millièmes pour l'appartement D2 ou ensemble mille cent septante-cinq dix millièmes : **1.175/10.000**

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

|                                                                                                                              |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| - Le duplex « G 2 » six cent dix-neuf/dix millièmes :                                                                        | <u>619/10.000</u>           |
| - Le duplex « 1 G A » trois cent trente-neuf/dix millièmes :                                                                 | <u>339/10.000</u>           |
| - Le duplex « D 2 » sept cent cinq/dix millièmes :                                                                           | <u>705/10.000</u>           |
| - Les duplex « G 1 » et « D 1 » chacun deux cent trente-huit/dix millièmes ensemble quatre cent septante-six/dix millièmes : | <u>476/10.000</u>           |
| - Le flat 3 deux cent cinquante-trois/dix millièmes :                                                                        | <u>253/10.000</u>           |
| <b><u>Soit un total général de dix mille/dix millièmes :</u></b>                                                             | <b><u>10.000/10.000</u></b> |

La division ci-dessus opérée crée juridiquement les appartements, flats et emplacements pour voitures, chacune de ces propriétés privatives constituant dès-à-présent un fonds distinct, ayant chacune à sa suite comme accessoire inséparable en copropriété et en indivision forcée, le nombre ci-avant fixé de dix millièmes dans les parties communes.

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

Le caractère d'accessoire inséparable des quotités dans les parties communes ne préjudicie pas aux droits que la société constructrice se réserve aux chapitres VI et VII ci-après.

### **CHAPITRE VI : MITOYENNETES :**

La reprise éventuelle de mitoyennetés nécessaires à l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base est faite aux frais de la société constructrice.

Toutes les mitoyennetés seront comprises dans le prix de vente.

### **CHAPITRE VII : RESERVES DE DROIT :**

La société constructrice se réserve expressément le droit, sans l'intervention des copropriétaires ni recours d'eux, et par dérogation à ce qui est dit ci-avant et au règlement général de copropriété :

a) outre la tolérance d'usage dans l'exécution de plans, d'apporter aux plans ci-annexés et analysés ci-dessus, toutes modifications qu'elle jugera utiles, notamment, pour répondre aux desiderata et prescriptions des autorités compétentes, aux nécessités de l'art de bâtir et mesures de sécurité, aux besoins de la technique ainsi que pour faciliter ou améliorer l'utilisation des parties communes, ceci plus particulièrement au sous-sol où l'existence de nombreux appareillages et canalisations nécessite, parfois et plus spécialement, des modifications et des diminutions aux parties communes ;

b) d'opérer la distribution des locaux à l'intérieur des appartements et flats comme elle le jugera opportun ; de réunir en un seul, deux ou plusieurs locaux séparés, de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, ou même de niveaux différents, suivant les variantes qu'elles estimera utiles, d'agrandir ou de réduire une entité privative ou local privatif, au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine de l'immeuble et de redistribution en conséquence les quotités indivises afférentes à ces parties privatives modifiées ; d'incorporer des parties communes dans les parties privatives et inversement, de déplacer le cloison pour modifier la disposition intérieure d'une entité privative où les dimensions respectives de deux entités privatives voisines.

Toutefois, ces modifications ne pourront changer le nombre total des dix millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

La nouvelle répartition des dix millièmes entre les parties modifiées se fera souverainement par le maître de l'ouvrage, en l'occurrence la société constructrice qui tiendra compte des surfaces respectives et éventuellement des valeurs respectives pour opérer cette nouvelle répartition.

Les acquéreurs d'entités privatives donneront d'office mandat irrévocable, par le fait même de leur acquisition, à la constructrice, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées, dont question ci-dessus, et plus

spécialement, comparaître en leur nom, à tous actes modificatifs constatant l'incorporation de parties privatives dans les parties communes et inversement à l'exclusion des parties privatives qui leur auront été vendues.

Ce mandat sera, toutefois, limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, ce qui sera censé coïncider avec la date de la réception définitive des parties communes.

Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure, à la solidité de l'édifice, ainsi qu'aux personnes qui seraient déjà propriétaires d'un local quelconque dans l'immeuble ;

c) de nommer le premier syndic pour une première période de un an et de fixer sa rémunération ;

d) de modifier les conditions générales de vente, lesquelles n'auront cependant aucune influence sur les contrats déjà signés ; selon les nécessités elle donnera toutes instructions au syndic pour souscrire tous contrats d'entretien et de contrôle des appareillages de l'immeuble qui seraient mis en fonctionnement avant la première assemblée générale des copropriétaires.

### **CHAPITRE VIII : SERVITUDES :**

#### **1- Jardins :**

Le jardin est partie commune.

Toutefois, la jouissance privative et exclusive de cette zone de terrain est attribuée aux propriétaires des appartements et flats situés au rez-de-chaussée. Les jardins seront séparés par des haies vives ou par tout autre moyen décidé par la société constructrice avant la vente de toutes les parties communes ou par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix après la vente des parties privatives.

L'aménagement des jardins est laissé à la convenance, aux soins et aux frais de chacun des copropriétaires qui en auront respectivement la jouissance, étant toutefois entendu que cet

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

aménagement devra être approuvé par la société constructrice ou par l'assemblée générale des copropriétaires. Aucun arbre à haute tige ne pourra être planté dans ces jardins.

Dans l'hypothèse où le copropriétaire responsable négligerait d'assumer l'aménagement du jardin ou son entretien, malgré une mise en demeure du syndic par lettre recommandée, le conseil de copropriété pourrait décider de faire exécuter les travaux nécessaires aux frais du copropriétaire responsable.

Il est, en outre, stipulé que le propriétaire ayant la jouissance d'un jardin devra tolérer l'accès ou le passage du corps de métier adéquat en vue de l'entretien ou de la réparation éventuelle de chose commune si ce passage ou accès s'avérerait nécessaire.

Les dégâts éventuels provoqués par ce passage ou accès seront réparés aux frais de la communauté.

### **2- Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille :**

La construction de l'immeuble objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers éléments privatifs qui le composent, qui eût constituée une servitude si ces éléments avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la cession d'un élément privatif à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille, consacrée par les articles 892 et suivants du Code Civil.

#### **Il en est notamment ainsi :**

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre, des communautés des descentes des eaux pluviales et résiduelles, d'égouts etc.
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, gaz, téléphone, antenne, vide-poubelle etc.) et de façon générale de toutes communautés et servitudes entre les divers éléments privatifs, ou entre ceux-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction du bâtiment ou encore l'usage des lieux.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### 3- Télévision :

L'immeuble sera raccordé au réseau de télédistribution et le captage des émissions sera possible dans chaque appartement et flat.

Les futurs propriétaires seront autorisés à se servir d'une antenne d'intérieur portative, à défaut de quoi, ils devront obligatoirement raccorder, à leurs frais, leur récepteur de télévision audit réseau de télédistribution. Aucune antenne ne pourra être placée sur le toit et d'une manière générale à l'extérieur de l'immeuble.

### 4- Cabine électrique :

La société anonyme « Billiet & Cie S.A. » est habilitée à poursuivre avec les régies ou sociétés distributrices intéressées, la mise au point d'un contrat de fourniture du courant électrique pour l'immeuble.

Ce contrat éventuel sera souscrit aux conditions d'usage soit par la mise à disposition, soit par la vente, soit par la location d'un local dans l'immeuble, destiné à recevoir les installations nécessaires à la distribution du courant.

La superficie nécessaire à l'aménagement de ce local pourra, le cas échéant, être prise sur un local commun ou même sur un local privatif. Toutes servitudes de passage pour permettre l'accès à ce local pourront être consenties.

Par le fait d'être propriétaire d'une entité privative de l'immeuble, les copropriétaires seront purement et simplement subrogés dans les droits et obligations de ladite société « Billiet & Cie » qui résulteront de la ou des conventions à intervenir avec les sociétés distributrices susvisées.

Le présent paragraphe sera également d'application en cas d'installation d'une cabine de détente de pression pour le gaz.

## CHAPITRE IX : MODE DE REALISATION :

Les amateurs désireux de se rendre acquéreur d'un appartement, flat ou toute autre partie privative de l'immeuble, concluront avec la société constructrice une vente ayant pour objet

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

un appartement, flat ou toute autre partie de l'immeuble juridiquement créé ci-avant, entièrement terminé avec les quotités indivises dans le terrain y rattachées.

Il est, par ailleurs, loisible aux acquéreurs de faire choix, à leurs frais, d'un architecte conseil pour la direction et la surveillance des ouvrages et pour la réception des parties privatives ; cependant, comme l'architecte, monsieur Schoonemans, entend assurer, sur le plan esthétique, l'homogénéité des ouvrages à édifier, son avis prévaudra en cas de contestation sur celui de l'architecte désigné par les acquéreurs.

### **CHAPITRE X : CONDITIONS DE VENTE :**

#### **Délai d'achèvement des travaux :**

Les ventes auront lieu sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière, elles seront déterminées dans chaque contrat de vente.

Il en sera de même pour les délais d'achèvement tant des parties communes que des parties privatives.

Il est, d'ores et déjà, fait observer que ces délais d'achèvement seront éventuellement prolongés du nombre de jours perdus, pour cas fortuit ou de force majeure, parmi lesquels il faut comprendre, à titre conventionnel, la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre ou état analogue ou similaire, les troubles politiques et sociaux, les pluies persistantes, les gelées et plus généralement toutes autres circonstances indépendantes de la volonté des constructeurs ou des entrepreneurs exécutant les travaux ou des fournisseurs de matériaux ou appareillages.

Si, après la signature de la convention de vente, l'exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs aux parties privatives de l'un ou de l'autre local privatif était demandée, les stipulations relatives aux délais d'achèvement deviendront caduques.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### CHAPITRE XI : ASSURANCES :

La société anonyme « Billiet & Cie », conclura, pour un terme de dix ans maximum et pour un montant suffisant, auprès d'une bonne compagnie de son choix, les premières assurances nécessaires pour couvrir les divers risques inhérents à l'immeuble et à son appareillage.

Les copropriétaires devront continuer aux lieu et place de ladite société, les assurances dont question ci-dessus, pour les termes restant à courir et en supporter les primes et charges, à partir de la date de leur acquisition.

### CHAPITRE XII : STATUT IMMOBILIER :

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

En conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, devront contenir mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de cet acte de base et du règlement général de copropriété et qu'il est subrogé dans les droits et obligations qui en résultent ou résulteront des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires et ce par le seul fait d'être devenu propriétaire, locataire ou occupant d'une partie quelconque de l'immeuble ou bénéficiaire de tous droits quels qu'ils soient.

Un exemplaire dudit règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé « ne varietur » par les représentants des sociétés comparante et nous, notaire, et demeurera annexé au présent acte pour en faire partie intégrante.

### CHAPITRE XIII : LITIGES :

Seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

### **Communications :**

Toutes communications des acquéreurs avec les sociétés comparantes, tant pour les travaux que pour d'autres raisons, devront être faites par lettre adressée à la société anonyme « Billiet & Cie », en son siège social, qui accusera réception de ces communications.

### **Divers :**

#### **a) Description des travaux :**

La description des travaux telle que reprise au cahier des charges est donnée à titre indicatif.

Le constructeur se réserve le droit de modifier le choix de certains matériaux et d'équipement, s'il juge que cette modification est rendue nécessaire ou utile à l'amélioration des locaux ou l'établissement des marchés.

#### **b) Accès au chantier :**

Les acquéreurs pourront avoir accès au chantier à condition d'être accompagnés d'un délégué du constructeur et, ce, à leurs risques et périls.

Les sociétés venderesses et les entrepreneurs exécutant les travaux, ainsi que toutes autres personnes participant à un titre quelconque, à l'édification du bâtiment, ne pourront être rendus responsables des accidents pouvant survenir au cours de ces visites.

#### **c) Raccordements :**

Le coût des raccordements aux eau, gaz, électricité, sera compris dans le prix convenu avec les acquéreurs, jusqu'à l'entrée des canalisations dans les locaux destinés à recevoir les compteurs ; le placement des compteurs et leur raccordement d'une part aux entrées et d'autre part aux installations intérieures communes ou privées, est à charge des copropriétaires comme charge commune, s'il s'agit de compteurs généraux, et à charge des propriétaires des locaux que les compteurs desservent, s'il s'agit de compteurs privés.

#### **d) Modifications ou travaux supplémentaires demandés par les acquéreurs :**

Tous les travaux tant du gros œuvre que du parachèvement sont exécutés suivant les plans et description établis.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Aucune modification aux cloisons ne pourra être décidée après signature de la convention.

Quant aux travaux de parachèvement privatif, les acquéreurs pourront, pour autant que l'esprit esthétique et constructif de l'immeuble soit respecté, demander à l'architecte que certaines modifications soient apportées ou certains travaux complémentaires exécutés.

Ces demandes devront, sous peine de forclusion, être adressées par lettre recommandée à la société anonyme « Billiet & Cie », avant la mise sous toit de l'immeuble.

Les travaux supplémentaires éventuels feront toujours l'objet de factures séparées qui seront adressées aux acquéreurs directement par l'entrepreneur concerné.

### **e) Chauffage du bâtiment avant livraison :**

Les frais de chauffage modéré du bâtiment avant sa livraison constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires d'appartements et flats, et quel que soit le moment de leur acquisition.

Ce chauffage est fait dans l'intérêt des futurs propriétaires dont les locaux seront ainsi asséchés à suffisance pour permettre une utilisation plus agréable et plus hygiénique.

Ce chauffage modéré protège, de plus, certains éléments de la construction.

### **f) Intervention des copropriétaires :**

Les copropriétaires devront assurer leurs concours immédiat pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'édification du bâtiment, à son équipement, à son raccordement aux eau, gaz, électricité et à l'installation de tous appareillages.

Les copropriétaires devront également signer tous documents pour enquêtes de commodo et incommodo en vue de l'installation de tanks à mazout, de brûleurs à mazout et de tous moteurs nécessaires au fonctionnement des services communs de l'immeuble.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### **g) Début de la prise en charge des frais dits de communauté et autres afférents à l'immeuble :**

Dès que la moitié des appartements et flats de l'immeuble sera en état d'habitabilité, les frais de communauté et autres seront à la charge de tous les copropriétaires dont les locaux seront en état d'être habités.

A ce moment, l'assemblée générale des copropriétaires devra être réunie, pour procéder à la nomination du président et des assesseurs formant le conseil de copropriété.

### **Première assemblée générale :**

La première assemblée générale des copropriétaires sera convoquée par la société constructrice et de toute façon dès que la moitié des appartements et flats sera en état d'être livrée.

### **Frais de l'acte de base :**

Les frais de l'acte de base et du règlement de copropriété constituent la première charge commune.

Cette charge sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans les parties communes.

### **Election de domicile :**

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes élisent domicile en leur siège respectif susindiqué.

### **Réquisition de transcription :**

Les sociétés comparantes requièrent le notaire soussigné de faire transcrire, au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble une expédition du présent acte et des documents y annexés.

### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Bruxelles.

Date que dessus.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Lecture faite, les sociétés comparantes représentées comme il est dit, ont signé avec nous notaire.

(Suivent les signatures).

Enregistré onze rôles seize renvois au 3<sup>ème</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles le onze décembre 1975.

Vol. 82 folio 30 case 13.

Reçu deux cent vingt-cinq francs. (225,-)

Le receveur (signé) G. VAN ZEGHBROECK.

Annexes.

# ACP CHEVAL D'ARGENT

---

## **TITRE II : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE**

Règlement général de copropriété destiné à régir un immeuble situé à Ixelles, avenue des Grenadiers, numéro 8.

### **CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL :**

#### **Article 1 : Définition et portée :**

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, modifiée par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre ainsi que par la loi du deux juin deux mil dix et du quinze mai deux mil douze), il est établi, ainsi qu'il suit, le statut réel de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat, les modalités du renon éventuel de son contrat et les obligations consécutives à la fin de sa mission, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent, en tant que statut réel, à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs ; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 44 bis des présents statuts, elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble ; elles seront opposables aux tiers par le fait de cette transcription.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### Article 2 : Définition du règlement intérieur :

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les aliénateurs du droit de propriété ou de jouissance à leurs contractants ou aux bénéficiaires.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

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

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

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

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

### Article 3 : Règlement général de copropriété :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété lequel oblige tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété forcée du terrain et des choses communes de l'immeuble et leurs ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit.

### Article 3 bis : Statuts de l'immeuble :

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent ensemble les statuts de l'immeuble. Toute modification apportée à ceux-ci, doit faire l'objet d'un acte authentique.

### **CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE :**

#### **Section I : Copropriété indivise et propriété privative :**

##### **Article 4 : Etat du droit d'accèsion immobilière :**

Pour donner à la division de l'immeuble telle qu'elle est indiquée ci-après une base légale indiscutable, le droit d'accèsion immobilière résultant de l'article 553 du Code Civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu'il bénéficie à chacun d'eux pour lui conférer la propriété privative et exclusive de l'appartement ou autre local privatif dont il entend être propriétaire et pour lui assurer la copropriété des quotités afférentes au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l'immeuble.

##### **Article 5 : Principe :**

L'immeuble comporte des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes.

Ces parties communes appartiendront indivisément, en copropriété forcée, à tous les propriétaires et sont réparties, comme indiqué à l'acte de base, forfaitairement entre les diverses parties privatives, d'après la superficie et la valeur respectives de celles-ci.

Cette division en parties privatives et en parties communes trouve son fondement légal dans les articles 577-2 et suivants du Code Civil.

##### **Article 6 : Division des parties communes de l'immeuble :**

Selon l'acte de base, les parties communes de l'immeuble sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements, flats, parkings et caves.

Conformément à la loi, ces parties communes ne sont point sujettes à partage.

Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

En conformité de l'article 577-2 § 9, alinéa 2 du Code Civil, les parties communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quotes-parts attribuées à ces propriétés dans les choses communes.

### **Article 7 : Répartition des choses communes :**

Les quotités dans les parties communes sont établies dans le tableau de répartition repris dans l'acte de base.

### **Section II : Choses privatives et choses communes :**

#### **Article 8 : Choses privatives :**

##### **a) Principe :**

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif du propriétaire.

##### **b) Définition :**

Sont privatives, notamment les choses suivantes :

1) les éléments constitutifs des entités privatives et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de celles-ci, tels que : le revêtement sur lequel on marche avec son soutènement immédiat (sable, béton léger, etc.) en connexion avec l'isolation, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres et, le cas échéant, leurs volets et persiennes, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des locaux privatifs et se trouvant à leur usage exclusif, les parties vitrées des portes et fenêtres, les tentes antisolaires s'il en existe, le plafonnage attaché aux hourdis supérieurs formant plafonds (les hourdis, poutres, colonnes et solives étant parties communes), les enduits, les plafonnages et autres revêtements, les décorations intérieures, soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des parties privatives et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaire.

Sont également parties privatives, l'installation des canalisations du chauffage central et les radiateurs se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

2) les accessoires à l'usage des appartements et autres locaux privatifs et se trouvant en dehors de ceux-ci, notamment :

- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun ;
- la plaque indicatrice des nom et profession (ou la raison sociale) des occupants des appartements et autres parties privatives ;
- les conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du télex, etc., sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

### **Article 9 : Choses communes :**

#### **a) Principe :**

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des diverses entités privatives ou de certaines d'entre elles.

#### **b) Définition :**

La description des choses communes figure dans l'acte de base.

#### **c) Attribution :**

Les choses communes appartiennent indivisément aux copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts de copropriété indiquées au tableau de répartition repris dans l'acte de base.

Les quotes-parts de copropriété (fixées forfaitairement) sont irrévocables, sous réserve de ce qui est dit à l'acte de base et de ce qui est stipulé plus loin dans le présent règlement de copropriété.

#### **d) Particularités - Jardin :**

Le jardin est partie commune.

Toutefois, comme indiqué dans l'acte de base, la jouissance privative et exclusive du jardin est attribuée aux propriétaires des appartements et flats situés au rez-de-chaussée, à charge de les entretenir.

### Section III : Droits et obligations relatifs aux choses privatives et aux choses communes :

#### A) Choses privatives :

##### Article 10 : Principe de la jouissance des parties privatives :

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

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

##### Article 11 : Particularités :

a) Chaque copropriétaire peut modifier, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et ce, pour le peu que ces transformations soient agréées par le maître de l'ouvrage avant la fin des travaux ou par l'assemblée générale après la construction de l'immeuble.

b) Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'avis et le consentement de l'architecte attitré de l'immeuble ou, à son défaut, par l'architecte à désigner par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les propriétaires pourront établir des volets, persiennes et/ou autres dispositifs de protection, qui devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.

Il en est de même pour les tentes antisolaires si celles-ci ne sont pas installées pour tout l'immeuble.

c) Les propriétaires pourront établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil ou de télévision ; à ce sujet, l'assemblée générale fixera, à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur.

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

Pour le cas où des antennes collectives pour la radio et la télévision et des tubes spéciaux pour le téléphone qui seraient installés dans l'immeuble les propriétaires devront obligatoirement s'en servir à l'exclusion de toute installation privée du même genre ; il en sera de même en cas d'existence d'un réseau de télédistribution. Les frais d'achat, de placement, d'entretien des antennes susvisées seront à charge de la communauté, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation.

Les frais de raccordement au réseau de télédistribution seront à charge de la communauté pour la partie venant de l'extérieur à la boîte collective de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en avaient pas l'utilisation ; les frais de raccordement depuis la boîte collective à l'appartement ou flat seront supportés par le propriétaire du local bénéficiaire.

### **Article 12 : Des limites à la jouissance des parties privatives :**

a) Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe, sans l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix après avis de l'architecte et du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

b) Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant privativement des appartements, flats et parkings ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix présentes ou représentées.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde-corps et de toutes parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture. Pour le cas où l'architecture des façades serait concernée, la modification, ne sera faite que par décision prise comme dit ci-avant, mais avec, en plus, l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte désigné par ladite assemblée.

### Article 13 : Transformations :

a) En cas de percement de gros murs de refend ou de modification de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourront être décidés que par l'assemblée générale et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à son défaut, de tout autre architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires et, en général, en observant les dispositions du présent règlement de copropriété.

Dans tous les cas, les honoraires de l'architecte dus en exécution de ces travaux, seront supportés par le propriétaire qui les aura sollicités.

De plus, ces travaux ne pourront être effectués qu'à la condition de respecter les gaines, de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale laquelle pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

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, également, 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.

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

b) Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des dix millièmes telle qu'elle est établie à l'acte de base, ne pourra être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

Toutefois, il est toujours permis de réunir en un seul appartement des appartements ou flats contigus d'un même niveau ou des appartements ou flats de niveaux différents mais se

touchant par plancher et plafond de façon à former alors des appartements dits « duplex ». Dans ce cas, les dix millièmes attachés aux appartements ou flats réunis seront additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement ou flat, une ou plusieurs pièces pour les incorporer à un appartement ou flat contigu ; dans ce cas, le rajustement du nombre des dix millièmes des locaux modifiés sera fait par les soins du notaire qui a reçu l'acte de base ; le total des dix millièmes attachés aux deux locaux modifiés devant correspondance au total des dix millièmes attachés aux deux locaux du type original.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement ou flat de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toute autre combinaison, mais il ne pourra y avoir, par niveau, plus du nombre d'appartements ou flats prévus à l'acte de base.

### **Article 14 : Défaillance des copropriétaires en matière de travaux de conservation ou d'entretien de propreté :**

Lorsque des copropriétaires négligent d'effectuer les travaux de conservation ou d'entretien de propreté nécessaires à leur propriété et exposent, par leur inaction, les autres propriétés privées ou le domaine commun à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du ou des copropriétaires en défaut, aux travaux urgents de réparation ou d'entretien de propreté dans ces locaux privés.

### **B) Choses communes :**

#### **Article 15 : Principe :**

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

Est incompatible avec ces principes, notamment le fait pour un propriétaire d'encombrer, de quelque manière que ce soit, les halls, escaliers, couloirs communs et voies d'accès carrossables ou pour piétons. Il en serait de même du copropriétaire qui ferait usage ou qui encombrerait un emplacement pour voiture qui ne lui appartiendrait pas. Aucune tolérance ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### Article 16 : Modifications aux choses communes :

Par dérogation à l'article qui précède, les propriétaires peuvent effectuer les aménagements normaux aux éléments communs se trouvant à l'intérieur de leurs locaux, sous leur responsabilité, à leurs frais et en se conformant aux dispositions de l'article 13 relatif aux transformations.

### Article 17 : Travaux d'entretien et de réparation :

#### 1) Catégorie de réparation :

Les travaux d'entretien et de réparation des choses communes relèvent des charges communes et sont répartis en trois catégories :

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

#### 2) Réparations urgentes :

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux courants et ceux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale.

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

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

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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.

### **3) Réparations indispensables mais non urgentes :**

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

Pour les travaux urgents affectant les parties communes, autres que ceux qui peuvent être décidés par le syndic, l'assemblée générale est compétente et décide à la majorité des trois-quarts.

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande (en justice) conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Un copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.

### **4) Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque :**

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

Ces points sont pris en compte par le syndic dans la convocation adressée à l'assemblée générale. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du

conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

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

L'assemblée générale décide, à la majorité des trois-quarts, de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic.

5) Le choix des divers corps de métiers appelés à effectuer le plus généralement des travaux courants d'entretien et de réparations appartiendra au syndic. Le cas échéant, ces corps de métiers pourront être révoqués par l'assemblée générale sur avis du conseil de copropriété.

Dans l'éventualité de travaux importants, il appartiendra au syndic, après accord avec le conseil de copropriété, de faire appel à la concurrence de plusieurs entrepreneurs ;

6) Si le syndic ou le conseil de copropriété le jugeaient nécessaire, les propriétaires devront donner accès, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes, il en serait de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen était jugé nécessaire par le syndic.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres travaux, exécutés aux parties communes seront à charge de la communauté des copropriétaires, à moins qu'il ne s'agisse de travaux visés à l'article 16.

Les copropriétaires devront faire en sorte de permettre l'accès à leurs parties privatives, à tout moment, si la chose était nécessaire, de telle sorte qu'en cas d'absence ils devront obligatoirement remettre les clés de leur appartement ou flat à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic.

Les copropriétaires devront supporter, sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée. De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires qui auraient pris possession de leurs parties privatives avant la

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

finition desdits travaux, devront supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres à parties privatives de l'immeuble.

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

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

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

Le propriétaire responsable des travaux sera tenu de remettre en parfait état lesdits emplacements et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ; les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

### **Section IV : Charges et recettes communes :**

#### **Sous section I : Charges :**

##### **Généralités :**

En conformité de la loi, les charges communes doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges. Les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

##### **Article 18 : Enumération des charges :**

Les charges communes sont, de façon générale, les dépenses nécessaires et relatives à la copropriété, la surveillance, l'entretien et la réparation des parties en indivision, les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Elles comprennent notamment les dépenses d'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier communs, boîtes à ordures et ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, l'entretien de propreté des voies carrossables, chemins et trottoirs, parkings, l'entretien des jardins et des décorations florales communes, les rémunérations et débours du syndic, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique des ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et leurs réparations, tout ce qui concerne le chauffage central, etc.

### **Article 19 : Répartition des charges communes :**

Les frais et dépenses communs sont répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leur quote-part respective de copropriété dans lesdites parties communes, sauf ce qui est dit plus loin pour ce qui concerne les frais relatifs aux installations de chauffage central, d'eau chaude et d'ascenseurs.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour ses besoins personnels, il devra supporter seul les frais de cette augmentation.

Cette répartition proportionnelle des charges ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

### **Article 20 : Impôts :**

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

### **Article 21 : Règlement des charges communes :**

Pour faire face aux dépenses courantes, le syndic est autorisé à réclamer aux copropriétaires une provision dont le montant est fixé par l'assemblée des copropriétaires.

Le compte des charges communes est établi trimestriellement. Le règlement doit se faire au plus tard dans la huitaine de l'envoi du compte.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Le règlement des charges communes ne peut, en aucun cas se faire au moyen de la provision versée par les copropriétaires, laquelle doit rester intacte. Ce montant est sujet à rajustement par décision de l'assemblée générale.

Le paiement des charges communes n'emporte pas approbation des comptes, celles-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Les propriétaires ne peuvent s'opposer au paiement des charges communes en se prévalant du versement de la provision.

Sauf convention contraire, la participation d'un copropriétaire dans les charges communes prend cours à compter de l'occupation de ses parties privatives, de la réception de celles-ci ou dans les quinze jours de la mise en demeure de procéder à cette réception.

### **Article 22 : Indivision - Usufruit :**

En cas d'indivision de la propriété d'une entité privative, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues en vertu du présent règlement et sans que le syndic soit tenu de faire une ventilation quelconque entre les indivisaires qui en auront exclusivement la charge et la responsabilité.

### **Article 23 : Cession d'un lot :**

§ 1er. Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

~~4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;~~

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

Les documents énumérés au § 1er sont demandés par le notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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

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

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

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

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot :

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

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

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

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

### **Sous section II : Recettes :**

#### **Article 24 : Principe :**

Des recettes éventuelles provenant des parties communes seront acquises à chaque copropriétaire, dans la proportion de ses droits dans les parties communes. Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes et en donner valablement quittance.

#### **Article 25 : Consommations individuelles :**

Les consommations individuelles de gaz, d'eau et d'électricité et tous frais relatifs à ces services, seront payées et supportées par chaque copropriétaire.

### **Section V : Assurances - Reconstruction :**

#### **Article 26 : De la responsabilité en général :**

Les responsabilités attachées à la propriété des parties de l'immeuble, tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de dix millièmes de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par les voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie

privative et sur sa quote-part dans les parties communes, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-après.

Le syndic devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, responsables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui en est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par le syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires ; ceux-ci lui rembourseront les primes payées par le compte de gestion au prorata des dix millièmes de chacun.

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

### **Article 27 : Renonciation réciproque au recours en matière d'incendie et risques connexes :**

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, à tous recours quelconques pour les dommages subis par communication dans une partie quelconque de l'immeuble ou aux biens s'y trouvant, hormis, bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

Le preneur est tenu d'assurer, à ses frais, contre l'incendie, les explosions et tous risques connexes, pour la durée de son occupation, le mobilier et objets spéciaux, matériel et marchandises se trouvant dans les locaux occupés par lui.

Cette assurance sera contractée auprès des assureurs couvrant le bâtiment et à l'intervention de l'assureur-conseil à l'intermédiaire de qui l'immeuble est assuré.

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

Les frais et redevances annuelles de cette assurance seront exclusivement à charge du locataire.

Le locataire renonce, dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, sous peine de garantie personnelle, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel et notamment du chef des articles 1386, 1719-3° et 1721 du Code Civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

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

Si l'activité d'un copropriétaire ou de son locataire entraîne une majoration de la prime de l'assurance-incendie à charge de la communauté, cette majoration sera intégralement supportée par ledit copropriétaire ou son locataire.

### **Article 28 : Assurance :**

Les risques d'incendie, de tempête, des dommages causés par la foudre avec ou sans incendie, de toutes explosions, des dommages causés par l'électricité et à l'installation électrique, le gaz et la vapeur, ainsi que des recours de tiers-voisins pour communication d'incendie, de dommages autres que ceux d'incendie causés par la chute d'un avion, de chômage

immobilier, les frais de déblais et de démolition et de pompiers, les frais de conservation et de recours des voisins, bâtiment assuré en valeur à neuf, seront couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à quelque titre que ce soit, hormis, bien entendu, les cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveraient le droit de recours contre l'auteur responsable du sinistre.

Les assurances couvriront les bâtiments, tant des parties privatives que communes ainsi que les meubles et immeubles par destination.

### **Article 29 : Responsabilité civile tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux :**

#### **A) Responsabilité civile tiers :**

Le syndic souscrira également pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurances « responsabilité civile » (immeuble, jardin, ascenseur), résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires, de leur famille et de leur personnel pour les accidents et/ou dommages causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient en raison :

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

#### **B) Bris de glaces et dégâts des eaux :**

Dans le cadre des dispositions de l'article 28 ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à

des fuites accidentelles, des ruptures, des engorgements des conduites, chenaux, gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plates-formes.

Ces contrats seront également résiliables annuellement et acteront la renonciation à tous recours contre les occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit.

### **Article 30 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances :**

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

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

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

Les copropriétaires, locataires et occupants devront assurer personnellement et à leurs frais, leur mobilier ainsi que les aménagements immobiliers de leur propriété privative et, ce, contre les risques d'incendie, foudre, etc.

### **Article 31 : Cas de sinistre :**

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de copropriété et seront déposées en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par ledit conseil.

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

### **Article 32 : Utilisation des indemnités :**

L'utilisation des indemnités sera déterminée comme suit :

#### **a) Si le sinistre est partiel :**

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix de tous les copropriétaires.

#### **b) Si le sinistre est total :**

En cas de destruction totale de l'immeuble, l'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, pourra décider la reconstruction de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de réparation ou de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de la date de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de réception dans ce délai.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que la totalité des copropriétaires se soit acquittée du montant de la somme due à verser à un compte spécial du syndic.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seraient tenus par priorité de céder tous leurs droits dans l'immeuble aux autres copropriétaires, ou, si tous ne désiraient pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande. Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents, dans un délai d'un mois, à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée. Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic pour information.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

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

Le prix sera payé :

- un tiers au comptant, et ;
- pour le surplus, un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal payable en même temps que chaque fraction du capital.

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

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

### **Article 33 : Assurances particulières :**

A) Si des embellissements sont effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la ou les polices générales, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

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

### **Article 34 : Règlement des primes :**

Pour toutes questions relatives aux assurances, la fixation des capitaux et le règlement des indemnités du sinistre seront considérés comme formant un tout indivisible.

Dans cet ordre d'idées, toutes les primes seront supportées par l'ensemble des copropriétaires au titre de charges communes, chacun y contribuant au prorata de ses droits dans les parties communes.

### **Section VI : Destruction de l'immeuble :**

#### **Article 35 : Vétusté - Fin de l'indivision :**

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

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble, ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise qu'à la majorité des quatre/cinquièmes des voix présentes ou représentées.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore, dans l'hypothèse d'une destruction totale de l'immeuble pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant à l'article 32 seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

### **Section VII : Service et administration de l'immeuble :**

#### **Sous section I : Association des copropriétaires :**

##### **1- Dénomination - Siège :**

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE CHEVAL D'ARGENT** ». Elle a son siège dans l'immeuble, à Ixelles, avenue des Grenadiers 8, 1050, Bruxelles.

##### **2- Personnalité juridique - Composition :**

L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers, lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association des copropriétaires et disposent d'un nombre de voix égal au nombre de quotes-parts qu'ils détiennent dans l'immeuble.

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

### **3- Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :**

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.

### **4- Solidarité divise des copropriétaires :**

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, 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.

### **5- Dissolution-Liquidation :**

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

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

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

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

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

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

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

Cet acte contient :

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

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

Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au § 4.

### **6- Actions en justice :**

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

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

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

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.

### **Sous section II : Organes de l'association des copropriétaires :**

#### **I) Assemblée générale :**

##### **Article 36 : Pouvoirs de l'assemblée :**

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires de l'immeuble.

Elle est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs à l'ensemble des propriétaires.

Elle dispose de tous les pouvoirs d'administration à l'exception de ceux conférés à d'autres organes.

##### **a) Pouvoirs ordinaire de l'assemblée générale :**

L'assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier tous les actes qui intéressent les choses communes, notamment :

- la nomination du syndic ;
- la fixation des traitements et rémunérations ;
- l'approbation des comptes ;

~~- le vote du budget des recettes et dépenses relatives aux choses communes.~~

### **b) Pouvoirs extraordinaires de l'assemblée générale :**

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisé ou d'en augmenter la valeur avec le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des quotes-parts de copropriété et des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'immeuble par suite de sa destruction accidentelle.

A ces fins, les décisions sont prises au cours d'une assemblée générale extraordinaire.

### **Article 37 : Composition - Validité :**

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires, ayant été dûment convoqués, sont présents ou représentés en nombre conforme au quorum requis par le présent règlement général de copropriété, en raison de l'ordre du jour.

Ces conditions remplies, elle oblige par ses décisions régulièrement prises tous les copropriétaires, qu'ils aient été représentés ou non qu'ils soient dissidents ou incapables.

### **Article 38 : Assemblée générale statutaire - Assemblées générales extraordinaires :**

#### **1- Assemblée générale statutaire :**

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, durant la deuxième quinzaine de novembre, à l'endroit indiqué dans les convocations, et à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

#### **2- Assemblées générales extraordinaires :**

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête

doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

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

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.

### **Article 39 : Convocations aux assemblées générales :**

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

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

Elles sont valablement envoyées à l'adresse où chaque copropriétaire a déclaré pouvoir être atteint.

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

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

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

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

### **Article 40 : Ordre du jour :**

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent 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 de toutes autres questions mais il ne peut être prise aucune décision ayant force obligatoire ensuite de ces discussions.

Toutefois, si tous les copropriétaires sont présents, d'autres points pourront être mis à l'ordre du jour séance tenante.

Le point libellé « divers » ne pourra comprendre que des questions de très minime importance.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

### **Article 41 : Composition de l'assemblée - Procuration :**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il aura droit d'y assister, avec voix consultative seulement et non délibérative.

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.

Chaque copropriétaire pourra constituer un mandataire pour le représenter aux assemblées générales. Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera, à défaut de quoi, le mandat sera réputé inexistant.

Si une portion de l'immeuble appartient à des propriétaires soit indivis, soit différents pour la nue-propriété et l'usufruit, ceux-ci devront tous être convoqués à l'assemblée générale, mais ils devront s'y faire représenter par un seul d'entre eux, porteur d'une procuration écrite qui restera annexées au procès-verbal.

Faute d'avoir fait connaître au syndic ou, à son défaut, au président tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue et au dernier propriétaire connu.

### **Article 42 : Présidence des assemblées :**

L'assemblée désigne, à la majorité absolue des voix, et pour le temps qu'elle détermine, son président et deux assesseurs.

Ils peuvent être réélus.

Le président doit être un copropriétaire.

### **Article 43 : Bureau :**

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### **Article 44 : Feuille de présence :**

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

### **Article 45 : Majorités :**

#### **a) Majorité :**

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

#### **b) Majorité spéciale - Unanimité :**

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

#### **1° à la majorité des trois quarts des voix :**

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

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

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

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

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

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

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

### **2° à la majorité des quatre-cinquièmes des voix :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

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

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

### **Article 46 : Quorum de présence :**

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

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

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

### **Article 47 : Opposabilité des décisions de l'assemblée générale - Information :**

Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

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

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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

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

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

### **Article 48 : Calcul des voix :**

Les copropriétaires disposent d'une voix par dix millièmes qu'ils possèdent dans les parties communes.

En cas de parité des voix, la voix du président de l'assemblée est prépondérante.

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

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

### **Article 49 : Procès-verbaux :**

#### **1- Procès-verbaux :**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux écrits dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le syndic.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue ; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété.

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

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.

Le syndic consigne les décisions de l'assemblée générale ou de l'association des copropriétaires qui prend une décision à l'unanimité dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

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

### **2- Consultation :**

Tout copropriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des actions de gestion de l'immeuble.

### CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

#### **Article 50 : Portée - Majorité - Opposabilité :**

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix, sauf les exceptions reprises aux présents statuts.

Ce règlement est établi par acte sous seing privé.

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

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date au registre des procès-verbaux des assemblées.

En cas d'aliénation d'une portion de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce registre et l'inviter à en prendre connaissance.

Le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire, locataire ou ayant-droit d'une partie de l'immeuble, est subrogé dans les droits et obligations résultant des prescriptions de ce registre et des décisions y consignées.

Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants droit.

Les dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :

1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 3 ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par

lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.

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

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

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

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

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

### **Section I : Gestion :**

#### **Article 51 : Conseil de copropriété - Commissaire aux comptes :**

##### **A) Conseil de copropriété :**

###### **1- Principe :**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. La composition et la création du conseil de copropriété sont décidées par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix.

### **2- Composition :**

Le conseil de copropriété est composé du président de l'assemblée générale et de ses assesseurs.

En cas d'absence, le président et les assesseurs pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix parmi les autres copropriétaires, pourvu d'une procuration en bonne et due forme, générale ou spéciale.

Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant sous la seule responsabilité de ce dernier à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de copropriété, avec voix consultative.

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

### **3- Missions :**

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Il adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des trois quarts des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

### **4- Validités des délibérations :**

Le conseil de copropriété délibère valablement si, après avoir été convoqué, la moitié au moins de ses membres est réunie.

Les décisions seront prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

En cas de partage, la voix du président à la réunion sera prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

### **B) Commissaire aux comptes :**

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

### **Article 52 : La désignation du syndic :**

#### **1- Nomination :**

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

L'assemblée générale peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du secrétaire seront fixés par l'assemblée.

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

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

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

#### **2- Publicité :**

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

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

sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

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

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

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

### **3- Révocation du syndic - Syndic provisoire :**

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic.

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

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

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

Dans ce cas, le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

### **4- Responsabilité - Délégation :**

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

### **5- Démission :**

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

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

### **Article 53 : Attributions du syndic :**

#### **1- De la part des statuts :**

Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central et de tout autre appareillage commun.

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

Il souscrira tous contrats d'assurances et d'abonnements.

Il sera souscrit, par les soins du syndic et après approbation de l'assemblée générale, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage selon une périodicité reconnue suffisante par l'assemblée générale.

Il sera souscrit, de même, un contrat d'entretien des brûleurs au mazout, de l'installation du chauffage central et du ramonage des cheminées.

Le syndic engage et surveille la femme à journée ou concierge, lui donne les ordres nécessaires et fait exécuter, à son initiative, les réparations urgentes en se conformant au prescrit de l'article 17 du présent règlement de copropriété.

Il assure le recouvrement des recettes communes.

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

La tenue de la comptabilité de la copropriété se fera selon les dispositions et une méthode qui seront approuvées par le conseil de copropriété, qui en a la surveillance.

### 2- De la part de la loi :

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, sous 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 ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
7. 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 ;

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

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

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

### **Article 54 : Mandat du syndic :**

Le syndic représente les copropriétaires et est chargé d'exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général.

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

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce comme mandataire unique.

### **Article 54 bis : Action en justice intentée par le syndic :**

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

### **Article 55 : Comptabilité :**

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

Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes moyennes d'une période équivalente à quatre mois, à l'effet de tenir compte du temps nécessaire à la récupération des charges réelles de chaque trimestre.

Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale et sera éventuellement rajusté chaque année, compte tenu des dépenses de l'exercice écoulé.

Au début de chaque trimestre, le syndic enverra aux copropriétaires une situation du compte général du trimestre écoulé, une estimation globale des dépenses pour le trimestre en cours, ainsi qu'une ventilation des dépenses entre les divers copropriétaires, notamment, en fonction des coefficients de copropriété.

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 gestion 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.

Chaque copropriétaire devra acquitter sa quote-part résultant de ce compte trimestriel, dans les huit jours de l'envoi dudit compte, à l'effet de reconstituer aux mains du syndic sa quote-part dans la provision décidée en assemblée générale, provision nécessaire aux paiements des dépenses du nouveau trimestre en cours.

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

Le syndic déterminera la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel, en tenant compte des quotes-parts trimestrielles versées par chacun d'eux.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

~~L'acquittement des soldes devra être réglé dans les quinze jours de l'envoi du compte annuel.~~

Les copropriétaires signaleront immédiatement au président et au syndic, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Cette assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement des appareillages. Elle décidera aussi des dispositions particulières à prendre en vue de la gestion de ce fonds de réserve.

Le syndic a le droit de réclamer les provisions qui seront fixées par l'assemblée, ou qui résulteront de ces comptes trimestriels. A défaut de paiement, le syndic assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de copropriété.

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

Il pourra notamment assigner les copropriétaires défaillants au nom de la communauté de tous les copropriétaires, et prendre tous jugements et arrêts ; il en fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

Toutes sommes dues qui resteraient impayées après une mise en demeure d'avoir à se mettre en règle dans les dix jours, par lettre recommandée adressée par le syndic au copropriétaire défaillant, donneront lieu d'office à une majoration de dix pour cent, sans préjudice à l'exigibilité des sommes dues et à tous autres dommages-intérêts.

En cas d'urgence, il prendra telles mesures qui seront nécessaires dans l'intérêt des copropriétaires, à charge pour lui d'en rendre compte à l'assemblée générale.

Dans tous les autres cas, il fait intervenir l'assemblée des copropriétaires, qui décide ce qu'il y a lieu de faire.

Dans le cas où le bien du défaillant serait donné en location, le syndic, à la suite d'une décision de l'assemblée générale qui statuerait d'urgence à la majorité absolue des voix des

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

copropriétaires présents ou représentés et après une mise en demeure faite auprès du défaillant par lettre recommandée restée infructueuse, après un délai de huit jours, aurait délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire, en application des présentes dispositions ne pourra s'opposer à ces paiements et il sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes versées au syndic.

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

Dans cet ordre d'idées, chacun des copropriétaires s'oblige à reproduire dans les contrats de location qu'il se verrait amené à conclure pour l'une ou l'autre partie privative de l'immeuble, le prescrit du présent article ayant trait à cette délégation de pouvoirs.

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

### **Section II : Entretien des parties communes :**

#### **Article 56 : Entretien des parties communes :**

Une femme de journée ou une concierge pourra être engagée par le syndic. Elle pourra être congédiée par lui ou par le conseil de copropriété. Sa rémunération sera fixée par le conseil de copropriété.

Elle devra :

- tenir en parfait état de propreté les communs, l'entrée de parking, les dégagements, les trottoirs et l'aire de parking ;
- prévenir le syndic sans aucun retard de tout accident qui se produirait et pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations ou incidents dont elle aurait connaissance, de manière que toutes mesures puissent être prises immédiatement ;

- en général, faire tout ce que le syndic lui commandera pour le service général de l'immeuble.

### **Section III : Service des eaux - Electricité :**

#### **Article 57 : Service des eaux - Electricité :**

La consommation individuelle d'eau et d'électricité et tous frais y relatifs sont payés et supportés par chaque copropriétaire. Il est prévu des compteurs individuels pour l'eau chaude et l'électricité. Il en sera de même pour le gaz si celui-ci était installé dans l'immeuble.

Les abonnements au service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtisse, que pour les parties communes, sont souscrits par le syndic au nom des copropriétaires.

Le syndic pourra également souscrire ou renouveler les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

Les consommations des parties communes, y compris l'ascenseur seront enregistrées par compteurs spéciaux et les montants représentant les consommations seront enregistrés dans les dépenses communes et réparties en proportion des quotités dans les parties communes possédées par chacun des copropriétaires.

### **Section IV : Entretien et aspect :**

#### **Article 58 : Entretien et aspect :**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale selon décisions prises par cette dernière et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes, définies à l'article 9 du présent règlement.

Les fenêtres des appartements et flats devront obligatoirement être garnies de rideaux blancs.

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Les copropriétaires et occupants ne pourront apposer en façade ni enseignes, ni réclames, sauf à se conformer à ce qui est dit à l'article 61, ci-après, relatif à la « publicité ».

### **Section V : Ordre intérieur :**

#### **Article 59 : Ordre intérieur :**

Les parties communes et notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux parkings devront être maintenus libres en tout temps.

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

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

Les tapis et carpettes ne peuvent être battus, ni secoués dans aucune partie de l'immeuble, en ce compris les toits et terrasses. Les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

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

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

Il est interdit d'actionner des klaxons d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre, à l'effet de ne point gêner les manœuvres d'entrée et de sortie. Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le conseil de copropriété quant à la signalisation dont serait équipé l'accès vers les parkings.

L'accès aux parkings est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans ces parties de l'immeuble.

Les propriétaires ou détenteurs de droit de jouissance d'un parking s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

L'usage de l'eau par les occupants des parkings ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic en accord avec le conseil de copropriété.

L'usage de l'ascenseur se fera en conformité aux prescriptions du fournisseur ; il est interdit pour les aménagements et les déménagements ; il est interdit d'y introduire des voitures d'enfants, vélos et autres objets pouvant griffer les parois ou détériorer le matériel.

Il est interdit de jeter des paquets trop volumineux dans les vide-poubelles ainsi que tous objets susceptibles de boucher ou d'encrasser les gaines d'évacuation. De même il est interdit d'y jeter des bouteilles ou objets en verre pouvant occasionner des accidents corporels responsables de l'entretien.

De façon générale, le syndic pourra établir un règlement de police intérieur, obligatoire pour tous les occupants, notamment, en ce qui concerne l'usage des ascenseurs, les heures d'ouverture et de fermeture des portes et de toute question touchant à l'ordre commun.

Le règlement d'ordre intérieur pourra être modifié et complété par décision de l'assemblée générale à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.

Toute modification devra figurer à sa date aux procès-verbaux des diverses assemblées.

### **Section VI : Moralité - Tranquillité - Destination des locaux - Location :**

#### **Article 60 : Mode d'occupation :**

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

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

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

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

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

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

Toutes les parties privatives sont destinées principalement à l'usage de logement. Ceci n'implique cependant pas l'interdiction d'affecter l'une de ces parties à l'exercice d'une profession dans l'immeuble, sous la seule responsabilité du propriétaire de l'appartement concerné, pour autant que cette profession puisse être assimilée aux professions dites « libérales », telles qu'avocat, notaire, médecin ne traitant pas de maladie contagieuse, bureau d'études etc., ne comportant aucun commerce de détail, aucune industrie ou artisanat, ni installation de tous laboratoires ou autres entreprises ou dépôt de matières ou machines de bureau pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

Dans les cas douteux quant à la nature de la profession, la décision de l'approuver ou de l'exclure appartiendra au conseil de copropriété qui statuera souverainement, sauf recours dans le mois de sa décision, devant l'assemblée générale, qui émettra son avis à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou dûment représentés. Cette décision appartiendra aux sociétés comparantes à l'acte de base, avant la première assemblée des copropriétaires.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal pouvant causer un trouble quelconque dans la jouissance paisible de l'immeuble.

S'il est fait usage d'instruments de musique, de postes de radio et de télévision, ou encore de tous autres appareils susceptibles de provoquer du bruit ou des trépidations il conviendra d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommoder les occupants de l'immeuble.

Il ne pourra être fait dans les halls et dégagements communs aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literie, habits, meubles, cirages de chaussures, etc.

Il est interdit de laisser sécher du linge sur les toitures et terrasses et dans les jardins.

En cas de contravention aux dispositions du présent article, le conseil de copropriété pourra mettre en demeure le propriétaire des locaux où git la source de dommage de faire supprimer

l'usage du ou des appareils en cause. Le fait de ne pas se conformer à cette injonction entraînera pour le propriétaire incriminé, le paiement d'une somme déterminée par l'assemblée générale à titre de dommages intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

### **Article 61 : Publicité :**

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

Aucune inscription, ni enseigne, ni objets quelconques ne pourront être placés aux fenêtres, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls, passages et terrasses.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des flats ou appartements ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires ou, à son défaut, avant la première assemblée, par les sociétés comparantes à l'acte de base.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre profession admise serait exercée dans l'immeuble, il serait également permis d'apposer sur la façade à rue, à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée générale des copropriétaires, ou à son défaut, avant la première assemblée, par les sociétés comparantes à l'acte de base, plaque indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Dans l'entrée, chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession du titulaire ainsi que l'étage qu'il occupe, ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée des copropriétaires ou, à son défaut, par les sociétés comparantes à l'acte de base.

En accord avec le syndic, des placards agréés par le syndic, annonçant la remise en vente ou en location de locaux seront autorisés. Ils seront placés à l'endroit désigné à cet effet.

### **Article 62 : Interdictions :**

Sauf autorisation expresse et toujours révocable de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, il est interdit de détenir des animaux dans l'immeuble.

Il ne pourra, non plus, y être établi aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes. Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans l'accord exprès de l'assemblée générale.

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

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du syndic.

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

### **Article 63 : Transmission des obligations - Locations :**

1) Les baux consentis contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

Encas d'infraction grave, dûment constatée, l'assemblée générale pourra, à la majorité absolue, mettre le propriétaire en demeure de demander la résolution du bail.

A défaut de ce faire, le propriétaire en défaut devra payer des dommages-intérêts.

2) Les locaux privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous location ou de cession de bail.

3) Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires d'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins, conformément aux dispositions du statut réel traitant des « assurances ».

4) Les propriétaires s'engagent, par les présentes, à porter à la connaissance de leurs locataires les modifications au présent règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

5) En cas d'inobservation d'une des dispositions prévue au présent règlement de copropriété par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résolution du bail.

### **Article 64 : Libre accès aux locaux privés :**

Les propriétaires doivent donner au syndic libre accès à leur propriété occupée ou non, pour lui permettre d'examiner l'état de l'immeuble et de vérifier si les mesures d'intérêt commun sont observées.

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

### **Section VII : Répartition des charges :**

#### **Article 65 : Chauffage :**

Les frais de chauffage, à savoir : achat de combustible, consommation du courant électrique alimentant le brûleur, entretien de celui-ci et de la chaudière, ramonage de la cheminée et tous autres frais intéressant directement la production de chaleur, sont à amortir en une saison et seront répartis entre les copropriétaires de l'immeuble, selon le principe suivant :

- a) vingt pour cent de la somme totale dépensée par hiver, seront répartis entre les copropriétaires dans la proportion des dix millièmes possédés par eux ;
- b) le solde des dépenses sera réparti au prorata des indications que fournissent les compteurs de chaleur pour les radiateurs situés dans les parties privatives. Le tout, sauf décision contraire de l'assemblée générale, prise à la majorité absolue des voix présentes ou représentées. Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès à leurs locaux au délégué chargé de relever les indications desdits compteurs et de remettre ceux-ci en ordre de marche.

#### **Article 66 : Eau chaude :**

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

La participation aux frais du service d'eau chaude est obligatoire pour tous les copropriétaires.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

Ils seront répartis à savoir :

- a) les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement à ce service, entre les propriétaires des locaux privatifs selon les dix millièmes possédés par chacun d'eux.
- b) les frais de consommation entre les copropriétaires suivant les indications fournies par leurs compteurs volumétriques et au prix qui sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix, sauf pour le premier exercice annuel de syndic ce prix sera déterminé par syndic.

Les copropriétaires s'obligent à ne pas refuser l'accès de leur appartement au délégué chargé de relever les indications des compteurs et de remettre les appareils en ordre de marche. Tous les frais résultant de ce relevé incombent aux copropriétaires.

Tous les frais supplémentaires que provoquerait tout manquement à cette obligation seront à la charge exclusive du ou des propriétaires défaillants.

En outre, toute mauvaise volonté à satisfaire à ladite obligation, de nature à paralyser l'établissement des comptes du syndic ou toutes fraudes constatées, entraînerait pour le responsable l'attribution d'office du maximum de consommation basée sur celle se rapportant aux appartements similaires.

### **Article67 : Ascenseurs :**

Pour ce qui concerne les frais relatifs au fonctionnement, à l'entretien, aux réparations ou au renouvellement de l'ascenseur et de tous ses accessoires, ils seront répartis entre tous les propriétaires, proportionnellement aux dix millièmes possédés par chacun d'eux.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparation sera décidé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées.

### **Article 68 : Parkings - Entretien :**

L'entretien de propreté, ainsi que les travaux de réparations et de renouvellement de l'aire des parkings, en ce compris ceux qui intéressent les fondations (enrochement), le soutènement et le revêtement des aires des parkings sont considérés comme charges communes générales et

seront réparties comme telles, attendu qu'il s'agit de travaux qui pratiquement devront se faire en même temps et selon les mêmes procédés que ceux intéressant les chemins carrossables, tandis qu'une certaine compensation s'établira entre l'intervention des copropriétaires du bâtiment dans ces frais et celle des propriétaires des parkings dans l'entretien du bâtiment.

### **Section VIII : Différends :**

#### **Article 69 : Règlement des différends :**

##### **1) Phase non juridictionnelle :**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doivent être soumis les litiges. Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

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

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment en cas de difficultés concernant l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord survient, procès-verbal en sera dressé.

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

Les poursuites en paiement se font devant le juge de paix.

##### **2) Action en justice :**

###### **a) Par l'association des copropriétaires :**

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

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

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

### **b) Par un copropriétaire :**

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

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

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

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

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

### **Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code Civil :**

- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre

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

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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

### **c) Par un occupant :**

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 peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code Civil.

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

### **Section IX : Divers :**

#### **Article 70 : Frais :**

Les frais du présent règlement et des règlements complémentaires sont à charge des copropriétaires, dans la proportion de leurs quotes-parts de l'indivision générale.

#### **Article 71 : Domicile :**

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'une autre élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

## ACP CHEVAL D'ARGENT

---

### **Article 72 : Conservation et diffusion des documents :**

Le présent règlement de copropriété sera transcrit avec l'acte de base, dont il constitue l'annexe.

Il en sera délivré expédition aux frais des intéressés qui en feront la demande. Lors de toute mutation en priorité ou en jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, l'acte devra mentionner qu'il a été donné connaissance du présent règlement aux intéressés qui s'engagent à le respecter, étant subrogés, de plein droit dans tous les droits et les obligations qui en résultent.

(Suivent les signatures).

Enregistré trente-trois rôles trois renvois au 3<sup>e</sup> bureau de l'enregistrement de Bruxelles le onze décembre 1975.

Vol. 10 folio.73 case 4.

Reçu deux cent vingt-cinq francs (225,-).

Le receveur (signé) G. VAN ZEGHBROECK.



1

2

3