

LE TRIANON

ACTE DE BASE

TABLE DES MATIERES

PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE	3
CHAPITRE I. DESCRIPTIF	3
CHAPITRE II. ATTRIBUTION DE QUOTITES	14
DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE	20
CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL.....	20
CHAPITRE II. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE	20
SECTION A : PARTIES COMMUNES	22
SECTION B : PARTIES COMMUNES DE JOUISSANCE PRIVATIVE	27
SECTION C : PARTIES PRIVATIVES	28
CHAPITRE III. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES	31
SECTION A : ASSEMBLEE GENRALE	33
SECTION B : SYNDIC	40
CHAPITRE IV. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES.....	43
SECTION A : DIVERSITE DES CHARGES / COMMUNAUTES	43
SECTION B : MISE EN ŒUVRE	45
SECTION C : REGLEMENTATIONS.....	49
SECTION D : SERVICES-INFLUENCES.....	50
CHAPITRE V. TRAVAUX ET REPARATIONS.....	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE VI.....	53
DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL – ASSURANCES - RECONSTRUCTION.....	53
TROISIEME PARTIE : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.....	60
CHAPITRE I. CONSEIL DE GERANCE – SYNDIC.....	60
CHAPITRE II. ASPECTS EXTERIEURS	60
CHAPITRE III. DISPOSITIONS DIVERSES	61
CHAPITRE IV. MORALITE – TRANQUILITE – DESTINATION DES LOCAUX	62
CHAPITRE V. JARDIN	65
CHAPITRE VI. DIFFERENDS	65
ANNEXE A : LES SERVICES.....	67
ANNEXE B : DOCUMENTS INTERNES.....	83
ANNEXE C : CODE CIVIL	105
ANNEXE D : INDEX.....	114

PREMIERE PARTIE : ACTE DE BASE

Reçu le 10 février 1996 par Maître Serge COLLON-WINDELINCKX, Notaire de résidence à ETTERBEEK

CHAPITRE I. DESCRIPTIF

A.

La « Résidence Trianon » est bâtie sur le terrain (partie commune) défini dans l'acte authentique auquel le présent descriptif est annexé.

La Résidence se compose de constructions à front de rue (sous-sol, rez de chaussée, cinq étages outre un sixième étage en retrait) et, à l'arrière, d'un jardin d'agrément aménagé au dessus des constructions du sous-sol prolongées vers cet arrière (mais au niveau du sous-sol seulement).

B.

La description plus détaillée est la suivante, donnée face à l'immeuble et allant de la gauche vers la droite et de l'avant vers l'arrière pour les niveaux des sous-sol et rez de chaussée, mais, pour les étages d'appartements, allant de gauche vers la droite pour l'arrière et de droite vers la gauche pour l'avant, respectant de la sorte l'ordre alphabétique des références attribuées aux biens.

Sous-sol

Parties Communes (pour lesquelles une distinction sera établie (Annexe A, Chapitre II) entre les parties communes et les parties communes destinées aux services, cette distinction ne modifiant pas la nature même desdits locaux) :

a) à front de rue:

- local chaufferie
- local bricolage
- local réserve
- local compteurs

b) un local « poubelles », SUITE A ADAPTER (POMPIERS).....

c) dans le prolongement de la chaufferie, vers l'arrière, en partant du mitoyen gauche, la «réserve cuisine » (deux pièces) à laquelle accès est donné via le dégagement déjà cité, celui-ci desservant encore :

- un dégagement perpendiculaire menant à des caves privatives,
- les volées d'escalier menant au rez de chaussée,

- la cage d'ascenseurs avec deux appareils,
 - l'aire de circulation, au-delà d'une porte.
- d) la descente, venant de la voie publique, permettant aux voitures d'accéder à l'aire de circulation (et, donc, aux garages et emplacements de parcage privés) ;
- e) l'aire de circulation elle-même ;
- f) à droite vers l'arrière : un dégagement menant à des caves privatives.

Parties Privatives :

Dans l'énumération qui suit, les emplacements de parcage sont délimités sur 2, 3 ou 4 côtés par des lignes au sol, les garages sont entourés de trois murs et fermés par une porte, et les semi-garages sont des garages sans porte.

- à front de rue, entre le local compteurs et la cabine électrique, les garages 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7;
- dans l'angle formé par la série de caves (à gauche) et la cage d'escalier, l'emplacement de parcage n° 18, parallèle à la rue, et, accolés à celui-ci, perpendiculairement et à l'arrière, les garage 19 et emplacement 17, prolongés, au-delà d'une portion de surface de circulation, par une série de garages 16, semi-garage 15, emplacements de parcage (14, 13, 12 et 11) et garage (10) ;
- entre ce dernier garage et le mitoyen de droite, donnant sur un couloir parallèle à celui-ci, les caves 41-42 / 43-44 / 45-46 / 47-48 / 49-50 / d'un côté et, en face, 60-59 / 58-57 / 56-55 / 54-53 / 52-51 ; l'accès au dégagement est donné via une surface commune, au-delà de laquelle, perpendiculaires au mitoyen de droite, sont prévus les emplacements de parcage 9 et 8, encastrés entre la série de caves et (au-delà d'une surface commune) la cabine électrique (partie commune) ;
- vers la gauche, donnant sur le couloir perpendiculaire à la rue, (et de part et d'autre de ce couloir), le long de la « réserve », délimitées par celle-ci et, en face, par, en particulier, les emplacements de parcage 18 et 17, et garage 19, les caves 1-2 / 3-4 / 5-6 / 7-8 / 9-10 / 11-12 / 13-14 / 15-16 / 17-18 / 19-20 à gauche ; leur faisant face, à droite, les caves 21-22 / 23-24 / 25-26 / 27-28 / 29-30 / 31-32 / 33-34 / 35-36 / 37-38 / 39-40. L'accès se fait par le dégagement menant entre autres à la cage d'escaliers ;
- accolés à la descente venant de la rue, à gauche, vers l'arrière, les emplacements pour voitures 20 et 21, semi-garages 22 et garage 23 et, leur faisant face, au-delà d'une petite aire commune, les emplacements 26 et 25 et le garage 24 ;
- l'emplacement 27 se trouve en retrait le long de l'emplacement 26 d'une part et de l'emplacement 28 d'autre part, auquel sont accolés les emplacements 29, 30, 31, 32, 33, 34, garages, semi-garages 36, garages 35 et 37 (à l'arrière de l'immeuble), les emplacements 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 44 ;

- le long de la paroi droite, après une aire commune réduite, parallèles au côté droit, les emplacements 45 et 46 et, ensuite et perpendiculaires, les emplacements 47 et 48, suivis, vers l'avant et accolés, des garages 49 et 50 ;

- adossés à la série de garages et emplacements 16 à 10, aux caves 49-50 et 51-52, en diagonale par rapport au mitoyen de droite, les emplacements 57, 56, 54 et 53, le semi-garage 55 et les garages 52 et 51.

Rez de chaussée

Parties Communes (dont il sera précisé ailleurs qu'elles sont, toutes, destinées au service, « mixtes » (Annexe A - Articles II-2 et II-3).

- au tiers environ de la surface bâtie, un dégagement s'élargissant ou se rétrécissant, et s'étendant, parallèlement à la voie publique, sur les deux tiers de la largeur du bâtiment ; il donne accès à divers locaux, à front de rue ou vers l'arrière :

- 1) A front de rue : un bloc de sanitaires avec, aussi, un petit local « matériel d'entretien » ;
- 2) à front de rue : un local-réfectoire pour le personnel, un bureau destiné à la garde-malade. A ce dernier bureau sont accolées trois cabines téléphoniques dont une ouvre vers ce bureau, et deux vers le dégagement ;
- 3) à front de rue : un petit local de réception, situé à côté du grand hall d'entrée précédé d'un porche et suivi du bureau administratif, lui-même suivi du salon de lecture-bibliothèque ;
- 4) vers l'arrière : les cuisines avec accès, par un sas, au restaurant ;
- 5) vers l'arrière, le grand salon ;
- 6) au milieu, accolées au restaurant (et donc légèrement vers l'arrière), avec issues sur le dégagement, respectivement une cage d'escalier, une batterie de deux ascenseurs et une seconde cage d'escalier ;
- 7) vers l'arrière, au-delà du périmètre de constructions, le parc, après une terrasse.

Parties Privatives : néant.

Premier étage

Parties Communes : Les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles ; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un WC.

Parties Privatives :

Coté jardin : les appartements

AB1 :

Sur le dégagement : hall, avec accès, vers le mitoyen gauche, à un sas menant à un WC et une salle de bains.

En façade arrière : une chambre, le long du mitoyen gauche, salle à manger et salon, donnant tous deux sur une large terrasse.

Au centre, vestiaire et cuisine.

C1 :

Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).

En façade arrière : large terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

D1 :

Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.

En façade arrière : living, chambre ; large terrasse.

E1 :

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall, cuisine.

En façade arrière, living ; large terrasse.

F1 :

Donnant sur le dégagement : hall avec accès,

- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains ;

- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une large terrasse ;

Au milieu du mitoyen droit : cuisine.

En façade arrière, chambre.

Côté rue : les appartements

G1 :

A front de rue : salon- salle à manger, chambre.

Donnant sur le dégagement : hall avec accès.

Vers le mitoyen de droite : cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H1 :

A front de rue : salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L1 :

A front de rue : chambre et salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M1 :

A front de rue : deux chambres puis le salon-salle à manger.

Vers le dégagement : accès par un hall (en « L » et menant à la salle à manger, avec, de part et d'autre, WC et vestiaire, outre la salle de bains.

Donnant sur le salon-salle à manger, une cuisine.

N1 :

A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O1 :

Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).

A front de rue : salon-salle à manger.

Deuxième étage

Parties Communes : les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles ; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un WC.

Parties Privatives

Côté jardin : les appartements

A2 :

Le long du mitoyen gauche, cuisine suivie d'une chambre en façade arrière ; la cuisine est précédée d'une salle de bain accessible par un sas, de même qu'une toilette.

Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

B2 :

Donnant sur le dégagement, hall, avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains ; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

C2 :

Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).

En façade arrière : terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

D2 :

Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.

En façade arrière : living, chambre, terrasse .

E2 :

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall, cuisine.

En façade arrière : living et terrasse.

F2 :

Donnant sur le dégagement : hall avec accès :

- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains,
- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

Au milieu du mitoyen droit : cuisine.
En façade arrière, chambre .

Côté rue : les appartements

G2 :

A front de rue : salon-salle à manger, chambre.

Donnant sur le dégagement : hall avec accès.

Vers le mitoyen de droite : cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H2 :

A front de rue : salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L2 :

A front de rue : chambre et salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M2 :

À front de rue : salon-salle à manger, une chambre.

Vers le dégagement : accès par un hall avec vestiaire et WC, menant au salon-salle à manger ; donnant sur l'angle arrière droit du salon, une cuisine ; donnant sur la chambre à coucher, deuxième hall avec, de part et d'autre, la salle de bains et un local contenant des placards.

N2 :

A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O2 :

Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).

A front de rue : salon-salle à manger.

Troisième étage

Parties Communes : les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles ; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas une douche et un WC.

Parties Privatives

Côté jardin : les appartements

A3 :

Le long du mitoyen gauche, cuisine suivi d'une chambre en façade arrière ; la cuisine est précédée d'une salle de bain accessible par un sas, de même qu'une toilette.

Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger, donnant sur une terrasse.

B3 :

Donnant sur le dégagement, hall, avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains ; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

C3 :

Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).

En façade arrière : terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

D3 :

Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains. En façade arrière : chambre, living donnant sur une terrasse.

E3 :

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall, cuisine.

En façade arrière : living donnant sur une terrasse.

F3 :

Donnant sur le dégagement : hall d'entrée avec accès

- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains,

- l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

Au milieu du mitoyen droit : cuisine ; en façade arrière, chambre.

Côté rue : les appartements

G3 :

A front de rue : salon-salle à manger, chambre.

Donnant sur le dégagement : hall avec accès.

Vers le mitoyen de droite : cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H3 :

A front de rue : salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L3 :

A front de rue : chambre et salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M3 :

A front de rue : une chambre puis le salon-salle à manger.

Vers le dégagement : accès par un hall avec vestiaire et WC, menant au salon-salle à manger ; donnant sur 'angle arrière droit du salon, une cuisine ; à gauche du salon, en façade, une

chambre à coucher ; donnant sur la chambre à coucher, une deuxième hall donnant sur la salle de bains et un local contenant des placards.

N3 :

A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O3 :

Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).

A front de rue : salon-salle à manger.

Quatrième étage

Parties Communes : les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles ; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas une douche et un WC.

Parties Privatives

Côté jardin : les appartements

A4 :

Le long du mitoyen gauche, cuisine suivi d'une chambre en façade arrière ; la cuisine est précédée d'une salle de bain accessible par un sas, de même qu'une toilette.

Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger, donnant sur une terrasse.

B4 :

Donnant sur le dégagement, hall, avec du côté une cuisine et de l'autre une salle de bains ; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

C4 :

Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).

En façade arrière : terrasse, chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

DE4 :

Parallèlement au dégagement : lingerie, hall donnant sur un dégagement central, salle de bains et cuisine.

En façade arrière : une chambre, bureau et salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

F4 :

Donnant sur le dégagement : hall avec accès

- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains ;

- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.
Au milieu du mitoyen droit : cuisine.
En façade arrière, chambre.

Côté rue: les appartements

G4 :

A front de rue : salon-salle à manger, chambre.

Donnant sur le dégagement : hall avec accès.

Vers le mitoyen de droite : cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H4 :

A front de rue : salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L4 :

A front de rue : chambre et salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M4 :

A front de rue : deux chambres puis le salon-salle à manger.

Vers le dégagement : accès par un hall (en « L » et menant à la salle à manger) avec, de part et d'autre, WC et vestiaire, outre la salle de bains.

Donnant sur le salon-salle à manger, une cuisine.

N4 :

A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O4 :

Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).

A front de rue : salon-salle à manger.

Cinquième étage

Parties Communes : les deux cages d'escaliers, les deux ascenseurs, le dégagement et une gaine vide-poubelles ; une chambre d'amis située derrière la cage d'escalier de droite avec accès par un hall donnant sur le dégagement, à droite de cette cage d'escalier, cette « chambre d'amis » comprenant, outre ledit hall et la chambre proprement dite ouvrant sur une terrasse, un sas, une douche et un WC.

Parties Privatives

Côté jardin : les appartements

A5 :

Le long du mitoyen gauche, cuisine suivi d'une chambre en façade arrière ; la cuisine est précédée d'une salle de bain accessible par un sas, de même qu'une toilette.

Donnant sur le dégagement : hall en communication avec le salon-salle à manger, donnant sur une terrasse.

B5 :

Donnant sur le dégagement, hall avec d'un côté une cuisine et de l'autre une salle de bains ; ce hall donne accès au salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

C5 :

Sur le dégagement : hall menant au living (en façade arrière).

En façade arrière : chambre accolée au living ; vers le centre, cuisine et salle de bains.

D5 :

Parallèlement au dégagement : cuisine, hall, salle de bains.

En façade arrière : chambre, living donnant sur une terrasse.

E5 :

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall cuisine.

En façade arrière : living donnant sur un terrasse.

F5 :

Donnant sur le dégagement : hall avec accès

- le long du mitoyen droit, par un sas, à un WC et une salle de bains,

- vers l'arrière, à un salon-salle à manger donnant sur une terrasse.

Au milieu du mitoyen droit : cuisine.

En façade arrière, chambre.

Côté rue : les appartements

G5 :

A front de rue : salon-salle à manger, chambre.

Donnant sur le dégagement : hall avec accès.

Vers le mitoyen de droite : cuisine (accolée à la chambre), sas donnant accès à un WC et une salle de bains.

H5 :

A front de rue : salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

L5 :

A front de rue : chambre et salon-salle à manger.

Parallèlement au dégagement : salle de bains, hall et cuisine.

M5 :

A front de rue : deux chambres puis le salon-salle à manger.

Vers le dégagement : accès par un hall (en « L » et menant à la salle à manger) avec, de part et d'autre, WC et vestiaire, outre la salle de bains.

Donnant sur le salon-salle à manger, une cuisine.

N5 :

A front de rue : living avec, vers le dégagement, un hall et, de part et d'autre de celui-ci, cuisine et salle de bains.

O5 :

Le long du mitoyen gauche : chambre, puis cuisine, puis salle de bains et WC (accès par un sas).

A front de rue : salon-salle à manger.

Sixième étage

Cet étage est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs.

Parties Communes : Au centre de l'étage : cage d'escalier de gauche, ici remplacée par un local « matériel de terrasse » ; les deux ascenseurs et un local technique (machinerie) avec accès par la terrasse arrière ; cage d'escalier de droite ; palier, coins de repos et de dégagement menant tant aux appartements qu'aux deux terrasses communes (accessibles), l'une à l'avant, l'autre à l'arrière ; petit réduit avec point d'eau.

Parties Privatives

Côté jardin : les appartements

P6 :

Vers l'avant : chambre, cuisine, hall.

Vers l'arrière : le long du mitoyen gauche, salle de bain et WC (précédé d'un sas).

À l'arrière : chambre et living donnant sur terrasse.

Q6 :

Vers l'avant : l'entrée avec, à gauche une cuisine et à droite une salle de bain.

À l'arrière : un living donnant sur une terrasse.

RS6 :

Vers l'avant : cuisine, hall, WC, salle de bain, hall de nuit et cabinet de toilette.

À l'arrière : chambre et living donnant sur une terrasse.

T6 :

A l'avant : hall, chambre accessible par un sas menant également à un WC et une salle de bain.

À l'arrière : living donnant sur une terrasse.

Toiture

Partie commune, la toiture est inaccessible, sinon aux personnes et corps de métiers chargés d'assurer l'entretien et les réparations, et devant aussi accéder aux gaines communes débouchant à ce niveau.

CHAPITRE II. ATTRIBUTION DE QUOTITES

Le présent état a pour objet de fixer les quotes-parts en copropriété et indivision forcée qui sont attachées, dans les parties communes, aux biens privatifs qui en sont dotés.

A. CAVES : NEANT

Les caveaux, numérotés de 1 à 60, ne possèdent aucune quotité particulière dans la copropriété ; ils dépendent du bien auquel ils sont rattachés et dont ils font partie intégrante.

Il en résulte que l'affectation d'un ou de plusieurs caveaux ou la non affectation d'un caveau à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété et indivision forcée que ce bien privatif possède.

B. GARAGES ET EMBLEMES : 759 / 10.000

B GARAGES ET EMPLACEMENTS (759/10.000)

Numéro	Dix millièmes
1	15
2	15
3	15
4	15
5	12
6	12
7	18
8	12
9	12
10	12
11	12
12	12
13	12
14	12
15	12
16	12
17	15
18	14
19	16
20	12
21	12
22	12
23	16
24	13
25	13
26	13
27	12
28	13
29	13

B GARAGES ET EMPLACEMENTS (Suite)

Numéro	Dix millièmes
30	13
31	13
32	13
33	13
34	13
35	25
36	13
37	13
38	13
39	13
40	13
41	13
42	13
43	13
44	13
45	13
46	13
47	13
48	13
48	13
50	13
51	13
52	13
53	13
54	13
55	13
56	10
57	10
Total garages	759

C. APPARTEMENTS (9.241/10.000)

Premier étage

Numéro	Dix millièmes
AB1	307
C1	144
D1	148
E1	122
F1	192
G1	163
H1	97
L1	115
M1	245
N1	97
01	163
Total 1^{er} étage	1.793

Etages type (2^e, 3^e et 5^e)

Numéro	Dix millièmes
A2,A3, A5	172
B2, B3, B5	105
C2, C3, C5	116
D2, D3, D5	126
E2, E3, E5	105
F2, F3, F5	172
G2, G3, G5	163
H2, H3, H5	97
L2, L3, L5	115
M2, M3, M5	245
N2, N3, N5	97

02, 03, 05	163
Total par étage type	1.676
Total 2^e, 3^e et 5^e étages	1.676 x 3 = 5.028

Quatrième étage

Numéro	Dix millièmes
A4	172
B4	105
C4	116
DE4	231
F4	172
G4	163
H4	97
L4	115
M4	245
N4	97
O4	163
Total 4^e étage	1.676

Sixième étage

Numéro	Dix millièmes
P6	190
Q6	109
RS6	255
T6	190
Total 6^e étage	744

Total appartements	9.241
---------------------------	--------------

Total des quotités	10.000
---------------------------	---------------

C. APPARTEMENTS :

Premier étage :	1.793 / 10.000
Etage type (2 ^e , 3 ^e et 5 ^e) :	5.028 / 10.000
Quatrième étage :	1.676 / 10.000
Sixième étage :	744 / 10.000
Total des quotités :	9.241 / 10.000

Le présent acte de base a été reçu le 10 février 1996 en forme authentique par Maître Serge COLLON-WINDELINCKX, Notaire de résidence à Etterbeek.

DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article I-1 Définition et portée du statut de l'immeuble

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577-2 du Code civil, il est établi comme suit le statut de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ainsi que l'administration en général de la copropriété.

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 qu'aux conditions prévues par la loi (quorums de présences, majorités de vote), sauf les cas de dispositions plus strictes, figurant dans le présent statut, en vertu d'une autorisation formelle dans la loi ; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent, sans préjudice à l'article 577-10§4 du Code civil.

Toute modification au statut réel devra faire l'objet d'un acte notarié soumis à transcription. Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble.

Article I-2 Définition du règlement d'ordre intérieur (Troisième Partie)

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas l'objet du présent document, mais de la Troisième Partie.

Article I-3 Conclusion

L'acte de base (Première Partie) et le règlement de copropriété (Troisième Partie) forment ensemble les statuts de l'immeuble, lesquels obligent tous titulaires actuels ou futurs de droits dans la copropriété, ainsi que les ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, sans préjudice aux actions en justice visées à l'article 577-9 du Code civil.

CHAPITRE II. STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Article II-1 Division de l'immeuble en parties communes et privatives

A.

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

Les parties privatives sont dénommées « Appartement », ou « Cave », ou « Emplacement de parcage, semi-garage, garage ».

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000es), répartis entre les diverses propriétés privatives en proportion notamment de leurs valeurs respectives. Les quotités dans les parties communes attachées à chaque entité privative sont fixées dans la Première Partie, « II - Attributions des Quotités ».

B.

Il peut y avoir également des superficies communes susceptibles d'être attribuées en jouissance privative si le titre de propriété le mentionne.

Article II-2 Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Pour déterminer les valeurs, sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du bien ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble, il convient de se référer à celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitation normale (valeur intrinsèque).

Article II-3 Modifications ultérieures

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

La nouvelle répartition sera constatée par un notaire choisi par l'assemblée générale à la majorité absolue. L'assemblée pourra consulter un architecte, à choisir à la majorité absolue.

Article II-4 Recours

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

- La rectification de la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications à l'immeuble ;
- L'annulation ou la réformation d'une décision prise irrégulièrement, frauduleusement ou abusivement par l'assemblée générale.

Article II-5 Modifications et indemnités

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

Article II-6 Règlement d’accession

Pour donner à la division de l’immeuble, telle qu’elle est indiquée ci-après, une base légale indiscutable, le droit d’accession immobilière résultant de l’article 533 du Code civil est réparti entre tous les copropriétaires du sol, de telle manière qu’il bénéficie à chacun 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 afférents au même appartement ou local privatif dans les parties communes de l’immeuble.

SECTION A : PARTIES COMMUNES

Article II-7 Exposé

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles II-1 et II-2.

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

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

Article II-8 Clarifications

Les parties communes de l’immeuble font ci-après l’objet de développements, ayant déjà été énoncées et/ou décrites dans le « Descriptif » (Première Partie). Par ailleurs, ce « Descriptif » n’est pas immuable, puisque c’est le critère d’usage ou d’affectation qui détermine le caractère commun ou privatif d’un élément.

L’objet du présent article est ainsi de déterminer les éléments de l’immeuble divisé qui doivent être considérés comme privatifs ou communs. Sont présumés communes, les parties des bâtiments ou des terrains affectées à l’usage de tous les copropriétaires ou de certains d’entre eux, ce qui amènera une distinction : ces parties communes seront générales ou spéciales.

1° Antennes

- Les antennes ont un caractère commun si elles sont établies de façon à permettre aux divers propriétaires de s’y raccorder (antennes collectives).
- Les redevances à la télédistribution sont privatives.
- Toute antenne parabolique sur terrasse privative, visible du rez de chaussée est interdite.

2° Ascenseur

Le terme « ascenseur » doit être entendu dans son sens large : il désigne tant les cabines et le mécanisme, la gaine et les locaux que l’installation située dans le sous-sol, sous la toiture ou, éventuellement, sur le toit.

Son caractère commun n'implique pas nécessairement la prise en charge des frais y relatifs par tous les niveaux ; cette question est traitée à la rubrique « répartition des charges ».

3° Terrasses

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

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

Font exception toutefois les carrelages, qui sont parties privatives, et dont l'entretien et le remplacement éventuel restent à charge des copropriétaires concernés, sauf dans les cas où lesdits carrelages ont dû être détériorés en vue de permettre la réparation des éléments, notamment d'étanchéité, qu'ils recouvrent.

Il est précisé que les carrelages, même collés, ne sont pas destinés à assurer l'étanchéité des surfaces qu'ils recouvrent.

Au cas où un copropriétaire souhaiterait recouvrir le revêtement actuel de sa terrasse par un carrelage, le modèle précis des carrelages envisagés devra être soumis préalablement au conseil de gérance et être approuvé par lui.

Toutefois, les frais qui seraient exposés par la copropriété devront être remboursés par le propriétaire du lot privatif s'il est établi que les dommages subis résultent de son fait.

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir l'écoulement des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre une évacuation normale ; il en est de même du revêtement du sol.

4° Canalisations – Raccordements généraux

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

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

5° Chauffage central

La chaudière servant au chauffage de l'immeuble est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des appartements sont privatifs pour ce qui regarde la section située à l'intérieur de l'appartement desservi ; néanmoins, s'il est exact que les radiateurs placés dans un appartement sont à son usage exclusif, le propriétaire ne peut les modifier, les déplacer, les supprimer ou les remplacer par des radiateurs de calibre différent, sauf autorisation du conseil de gérance et modification concomitante des calorimètres.

6° Cheminées

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont éléments communs.

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

7° Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun, dans toutes ses sections.

Son caractère commun n'implique pas nécessairement la prise en charge des frais y relatifs par tous les niveaux ; cette question est traitée à la rubrique « répartition des charges ».

8° Electricité

L'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs...) desservant (par exemple) les entrées, les halls, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du parking, le local pour la cabine du transformateur du courant électrique, les locaux destinés aux compteurs, aux locaux vides-poubelles, en une expression, tout ce qui est desserte des communs en général est déclaré partie commune.

9° Gros murs

Un gros mur a sa fondation dans le sol, de telle sorte que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier ; il est commun.

10° Murs intérieurs séparant deux appartements

Cas du mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux fonds qu'il sépare, et est commun à ceux-ci.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne, donc « commune » aux deux fonds.

11° Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un bien privatif de locaux communs, doit être considéré comme mitoyen et donc commun aux deux entités.

12° Murs intérieurs de l'appartement

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

13° Murs de clôture

Les murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle, s'il y en a.

14° Murs (revêtements et enduits)

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

15° Façades

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

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

16° Plafonds et planchers – Gros œuvre

Le gros œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

17° Plafonds et planchers – Revêtements et enduits

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

18° Fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, de même que les vitres , les volets et persiennes, sont des éléments privatifs.

Cependant, les travaux de peinture (entretien, quinquennal en principe) sont pris en charge par la copropriété et ne peuvent être refaits qu'avec l'accord et par l'intermédiaire de cette dernière.

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

En cas de remplacement des châssis de fenêtres ou de portes-fenêtres, le modèle précis des châssis de remplacement devra être soumis préalablement au conseil de gérance et être approuvé par lui.

19° Portes palières

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs, aux divers appartements, sont privatives, face intérieure et communes, face extérieure.

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

20° Parcages

Il peut exister des garages (fermés), des semi-garages (avec murs latéraux) et des emplacements de parking ; tous sont privatifs et bénéficiaires des installations communes et participent (et seuls, sous une rubrique charges spéciales) aux frais résultant de l'existence de ces parties communes spéciales.

Les propriétaires d'emplacements et de semi-garages sont responsables en particulier de l'état d'entretien et de propreté du revêtement du sol (privatif) parce que visible et participant donc à l'esthétique de l'ensemble.

Les conditions de modification de ces parties privatives sont fixées par ailleurs (infra article II-25).

21° Puits et fosses d'aisance

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

22° Sol

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

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

Toute la parcelle bâtie ou non bâtie est réputée commune, sauf convention contraire.

23° Jardin

La surface consacrée au jardin est commune, de même que les plantations s'y trouvant, et la prise en charge des frais en résultant figure ailleurs (infra Section A article IV-1, §3, 1°).

Toute infiltration constatée sous cette surface est présumée (mais la preuve contraire est possible) provenir du jardin et entraîne la responsabilité de la communauté l'ayant en charge.

24° Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une fraction du sol commun non bâti, (généralement aménagé en jardin), sont attribués à un lot privatif, cette fraction du sol conserve son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contrepartie, le bénéficiaire supportera les charges d'entretien (charges communes particulières à définir).

25° Terrasses (Etages)

Les terrasses servent en premier lieu de toiture. Elles sont communes comme cette dernière.

Si les terrasses sont à usage exclusif d'un des propriétaires, le revêtement spécial qui les recouvre est un élément commun (sous réserve des frais exposés par la copropriété mais incombant au copropriétaire responsable des dégâts causés au revêtement dont question au point 3 ci avant et qui devront être dans ce cas remboursés par ce dernier à la copropriété).

26° Toit

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

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

L'accès au toit est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture ou du matériel y installé.

Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts de voix de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ou, lorsqu'elle existe, de la communauté résidentielle.

Article II-9 Rappel des principes

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

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

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

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

Article II-10 Parties communes spéciales et communautés

La création de « parties communes spéciales », entraîne la création parallèle de « communautés ».

La qualification de diverses « parties communes spéciales » résultera de la nature ou de l'usage qui sera fait des parties communes.

La distinction pratique ci-dessus comporte des conséquences en ce qui concerne les organes de gestion et les charges découlant de la gestion.

La création, ci-dessous, de deux communautés n'empêche nullement, ultérieurement, la création d'autres communautés, au gré des circonstances et des intérêts.

1. Communauté des garages

Il existe une communauté (formée par tous les titulaires de la propriété de tous les garages) intéressant les parties communes relevant de l'existence de la surface consacrée à la circulation des voitures et à leur parcage ; elle obéit à des règles de fonctionnement particulières.

Y sont attachés les dix millièmes de copropriété visant ces « garages ».

2. Communauté résidentielle

Il existe une communauté résidentielle avec, comme attribution de compétence, toutes les matières qui correspondent aux parties communes spéciales intéressant les locaux à usage commun des sous-sols (espace garage excepté), rez de chaussée et étages, ainsi que les dégagements, couloirs, escaliers et ascenseurs, depuis la porte du sous-sol ouvrant sur les garages, et au rez de chaussée depuis les portes ouvrant sur la façade et sur la rampe pour voitures, accès à tous les appartements et à leurs annexes (caveaux). Les toitures, terrasses et jardin font également partie de cette communauté.

Tous les appartements (et, par conséquent, les dix millièmes de copropriété attribués à ces appartements) y sont attachés.

3. Principes de fonctionnement

Ces communautés pourront se réunir en assemblées générales spécifiques dont le fonctionnement est calqué sur celui de l'assemblée générale du complexe.

SECTION B : PARTIES COMMUNES DE JOUISSANCE PRIVATIVE

Article II-11 Principe

Il peut exister, partout dans le complexe, des surfaces susceptibles d'être attribuées en jouissance privative à des copropriétaires. Leur nature fondamentale est d'être chose commune mais, par l'attribution en jouissance privative, le copropriétaire qui devient titulaire de ce droit exerce tous les attributs d'une jouissance exclusive, à charge de respecter les obligations qui, dans le statut réel, lui sont imposées comme contrepartie de cette jouissance ; d'autres obligations, de même peuvent figurer au règlement d'ordre intérieur, corrélatives à cette même attribution.

Le titre constitutif du droit de jouissance privative peut également comporter des obligations à respecter par le bénéficiaire.

Cette catégorie « jouissance privative d'une surface commune », doit être considérée, fondamentalement, comme un règlement d'accession entre les divers copropriétaires ; à ce titre, cette catégorie forme un tout en soi, qui ne demande pas en raison de la base invoquée, un raisonnement complémentaire quelconque. Cependant, au cas où ce « règlement

d'accession » serait considéré comme une justification insuffisante, il y aurait lieu de raisonner, dans ces conditions, de la manière suivante : « au profit d'un bien privatif, fonds dominant, est créée une servitude qui grève une surface déterminée relevant des parties communes, fonds servant ; le bénéfice de cette servitude suit le bien et peut être détaché pour être transmis à un autre bien privatif dans la même résidence : le règlement de copropriété et le titre de propriété du fonds dominant règlent l'étendue des droits et obligations régissant la servitude ».

Ce raisonnement ne peut cependant être considéré que comme subsidiaire à la première définition donnée.

Pour autant que de besoin : la concession de pareils droits, lorsqu'elle intéresse plusieurs objets ou personnes, implique la création d'une « communauté » de regroupement.

SECTION C : PARTIES PRIVATIVES

Article II-12 Enoncé

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

Tout ce qui précède sans préjudice à ce qui est précisé à l'article II-8,4° ci-dessus.

Article II-13 Cadre général

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

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

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

Article II-14 Bruits

Les propriétaires des appartements doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure du possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots « antibruit » efficaces, de manier des robinets de façon non adéquate, de claquer des portes, de manier sans ménagements les volets éventuels. Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Article II-15 Activités diverses

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des copropriétaires sont soumises aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, document séparé.

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

Article II-16 Travaux intérieurs

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

Il est interdit aux copropriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant selon les modalités prévues à l'article II-27 ci-après, relatives aux « transformations ».

Article II-17 Protections extérieures

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

Article II-18 Radio – TV – Téléphonie

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

Les postes émetteurs sont autorisés dans les limites de la législation en vigueur.

La radio-télé-distribution sera installée. Seules les canalisations prévues à cet effet pourront être utilisées. Les copropriétaires devront obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système, à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord écrit du Conseil de Gérance, et sous réserve des règles administratives urbanistiques (antennes paraboliques par exemple).

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations seront à charge de tous les copropriétaires de la communauté intéressée, même si certains copropriétaires n'en ont pas l'utilisation.

Article II-19 Température – Servitude

Pour, essentiellement, des raisons d'équité dans les dépenses individuelles ayant des répercussions d'un appartement sur un autre, un équilibre minimum est instauré, évitant donc les excès (les plus) flagrants : chaque « appartement » (ensemble pouvant être chauffé, en vertu des plans et cahiers des charges) doit être maintenu à une température de douze degrés minimum, qu'il soit ou non occupé, qu'il s'agisse de jour ou de nuit.

Il s'agit là d'une servitude imposée à chaque « appartement » au profit de tous les autres (et chacun des autres) appartements.

Toutes infractions à cette disposition seront sanctionnées par la déduction d'une amende de trois cents francs par jour d'infraction, décrétée par l'assemblée générale après l'établissement des faits : le montant ainsi touché sera versé au fonds de réserve. Cette pénalité est soumise à l'indexation prévue au chapitre IV, infra, et produit également intérêt.

Article II-20 Négligences – Palliatif

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

Article II-21 Harmonie et Travaux

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

Suivant les cas, l'assemblée générale est celle de tous les copropriétaires ou celle de la communauté intéressée ; la décision (de sa compétence) prise, cette assemblée en supporte aussi le coût.

Article II-22 Location (en général)

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

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

Article II-23 Caves – Location – Vente

Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires de locaux dans l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble.

Article II-24 Garages – Usage – Interdictions

Les garages, semi-garages et autres emplacements de parcage ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels.

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

Il est interdit d'y entreposer quoi que ce soit, même temporairement,
XXXXXXXXXX

Le lavage des voitures avec arrosage est partout interdit.

Article II-25 Rampe et aire de manœuvre – Interdictions

Sont interdits sur la rampe d'accès et l'aire de manœuvre : le parking, l'échappement libre, la combustion d'essence et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

Article II-26 Garages ou emplacements – Modifications – Régime spécial

A la date de l'entrée en vigueur du présent article, un inventaire des emplacements (lignés au sol), semi-garages (avec murs latéraux) et garages (locaux fermés) sera dressé et, ultérieurement toute modification à la situation de fait constatée devra faire l'objet d'une approbation de l'assemblée générale de la communauté (éventuellement consultée par écrit) à la majorité légale (voir l'article III-27).

Article II-27 Transformations privatives et parties communes

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

S'il s'agissait de percement de gros murs, de refend, ou de modifications de l'ossature en béton armé, les travaux ne pourront être exécutés que sous la surveillance de l'architecte et de l'ingénieur, (ou à leur défaut, de tout autre technicien) désignés par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe statuant à la majorité absolue des voix.

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

De toute façon, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégagera pas le ou les copropriétaires à charge desquels les travaux sont exécutés, de la responsabilité des conséquences dommageables, directes ou indirectes, prévues ou non prévues, entraînées tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

CHAPITRE III. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article III-1 Dénomination – Siège

L'association est dénommée « ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE TRIANON ». Elle a son siège dans l'immeuble.

Article III-2 Objet social

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

Article III-3 Personnalité juridique – Composition

L'association des copropriétaires dispose de la personnalité juridique si la transcription du présent acte a été faite à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de cette personnalité juridique. Par contre, les tiers disposeront du droit d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article III-4 Patrimoine de l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, ceux-ci restent la propriété des copropriétaires ; il en est notamment ainsi des parties communes.

Elle peut par contre être propriétaire de tous meubles nécessaires à la bonne gestion de la copropriété et notamment : espèces, fonds déposés en banque, bureau, ordinateur, matériel d'entretien, etc., à l'exclusion de tous éléments décoratifs ou utilitaires autres que ceux nécessaires à l'entretien tels que antenne, tableaux, objets décorant des parties communes.

Article III-5 Solidarité indivise des copropriétaires

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque propriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, le copropriétaire sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 §3 et 4 du Code civil.

Article III-6 Actions en justice

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

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

Article III-7 Dissolution – Liquidation

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

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires.

Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique.

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

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

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

Acte III-8 Liquidateur(s)

L'assemblée générale des copropriétaires, (ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic) désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 183 à 195 du Code des Sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires sauf décision contraire de l'assemblée générale constatée dans l'acte authentique relatant la dissolution de l'association des copropriétaires.

Article III-9 Clôture – Prescription

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

- a) l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association seront conservés pendant cinq ans au moins à compter de ladite transcription ;
- b) les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

Article III-10 Organes de l'association des copropriétaires

Les organes sont essentiellement :

- L'Assemblée Générale des copropriétaires (ci-après : Section A)
- Le Syndic (ci-après : Section B)

SECTION A : ASSEMBLEE GENRALE

Article III-11 Convocations : Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires

1. Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

2. Lorsque le « propriétaire » d'un bien, appartement ou garage, est aussi propriétaire d'un ou de plusieurs autres biens, ce propriétaire est compté comme une unité dans le calcul du nombre total des copropriétaires et donc du nombre de convocations à envoyer. Ceci vaut également lorsqu'un même groupe de personnes est propriétaire de plusieurs biens.
Une seule lettre de convocation suffit cependant pour convoquer valablement la personne qui a été désignée par plusieurs groupes d'indivisaires pour les représenter conformément à l'article III-13 infra.
Il en est de même pour la convocation du « seul propriétaire » d'un ou de plusieurs biens, qui a en outre été désigné par un ou plusieurs groupes d'indivisaires conformément aux dispositions de l'article III-13.
3. Les convocations sont envoyées, quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe, ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire ; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera de cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ce que la convocation devra justifier.
Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation sera de cinq jours francs au moins et de dix jours francs au plus.

Article III-12 Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient le dernier samedi du mois de mars à dix heures à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article III-13 Composition

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

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

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

Article III-14 Pouvoirs de l'assemblée générale

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

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

A titre exemplatif, ses pouvoirs sont notamment les suivants :

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

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

Article III-15 Procurations

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

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

Article III-16 Limitations

Un mandataire ne pourra représenter des copropriétaires disposant ensemble de plus de vingt-cinq pour cent des voix, en ce compris ses propres voix. Il ne pourra également prétendre au vote pour un nombre de voix supérieur à la somme de voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Article III-17 Incapacités et représentation légale

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

Article III-18 Conjoints

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

Article III-19 Procédures

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article III-20 Constitution de l'assemblée : régularité et conséquences

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

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

Article III-21 Quorums de présence

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

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

Article III-22 Ordre du jour

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

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

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

Pour chaque point de l'ordre du jour, la convocation mentionnera la ou les communautés que ce point concerne, et indiquera les quorum ou majorités spéciales qui seraient requises lors des votes.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour ; cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile, pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

Article III-23 Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose d'une voix par quotité dans les parties communes.

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

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

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

Article III-24 Majorités

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur s'il s'agit d'un point concernant ce dernier.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires concernés ; les défaillants sont considérés comme s'opposant à la proposition. Lorsqu'une majorité spéciale est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

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

Lors de cette seconde assemblée, les défaillants seront considérés comme ralliés à la majorité dégagée à cet instant, à la condition expresse que dans la deuxième convocation, il ait été fait mention expresse de ce que les copropriétaires défaillants seraient considérés comme d'accord sur la proposition recueillant le plus de voix.

Article III-25 Adaptation aux Communautés

Lorsque les statuts mettent à charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble, ou d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions relatives à ces dépenses. Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix proportionnel à sa participation ou à ces dépenses : voir ailleurs, sur ce point, les précisions nécessaires en particulier pour les communautés.

Article III-26 Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatés par des procès-verbaux écrits sur un registre spécial déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé. Ce registre est signé par le président, au moins un assesseur, et le syndic. Ce « registre » peut être un ensemble de pages dactylographiées, numérotées, chaque page étant paraphée comme il vient d'être dit. Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article III-27 Rappel des règles légales

La loi décide que :

A. 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 les travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

2° à la majorité des quatre/cinquièmes de 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 de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

B .Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble ;
- sur la décision de dissoudre l'association des copropriétaires.

Article III-28 Actions en justice

a) par un copropriétaire :

1. Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
Cette action doit être intentée, dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.
Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.
2. Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut même se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
3. Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

b) par un occupant :

Toute personne, occupant de 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 découle de l'article 577-10§4.

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

Article III-29 Opposabilité

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

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

- a) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication.
- b) En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste.
Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article III-30 Présidence - Bureau

A.

- L'assemblée générale est présidée par le président en fonction assisté de deux assesseurs qu'il désigne parmi les membres du conseil de gérance, et qui constituent avec lui le bureau.
Il en est ainsi également de l'assemblée générale ordinaire annuelle jusqu'à épuisement des points de l'ordre du jour concernant l'exercice écoulé.
- Avant que cette assemblée n'aborde les points intéressant le futur de la communauté des garages et de la communauté résidentielle, il est procédé à l'élection à la majorité absolue des voix d'un président et de neuf assesseurs, qui forment avec lui le conseil de gérance jusqu'à la plus prochaine assemblée annuelle ordinaire.
- Le président ainsi élu constitue aussitôt le bureau de l'assemblée.
- L'assemblée procède ensuite à l'élection parmi les membres du conseil de gérance
- Le président et les assesseurs sont rééligibles ; ils sont révocables par l'assemblée générale, à la majorité des trois/quarts des voix.

B.

- Sont éligibles (et exercent leurs fonctions en nom propre et non en qualité de mandataire) :
 - a) sans condition, tout propriétaire d'un appartement dans la Résidence ;
 - b) sous nécessité d'une présentation de candidature par la (les) personne(s) intéressée(s) :
 - 1. le conjoint d'un propriétaire d'appartement,
 - 2. un parent d'une propriétaire d'appartement, jusqu'au troisième degré ;
 - 3. un parent par alliance d'un propriétaire d'appartement, l'alliance résultant d'une union avec un parent du propriétaire, jusqu'au troisième degré ;
 - 4. L'usufruitier ou le nu-propriétaire d'un appartement, ou le titulaire d'un droit réel d'habitation.
 - c) sous nécessité de justifier cette qualité, tout représentant légale d'un propriétaire d'appartement et/ou mandataire de justice en général.

- La perte de la qualité mentionnée sub b), 1., 3., 4., et sub c) entraîne la démission d'office de l'élu.

Article III-31 Secrétariat – Feuille de présence

Le syndic remplira d'office le rôle de secrétaire.

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

Article III-32 Conseil de gérance

Sous sa qualification de « conseil de gérance », cet organisme, à tout moment en dehors de l'assemblée générale, surveille la gestion du syndic ; il reçoit en outre les délégations de pouvoir que l'assemblée juge utiles.

Le contrôleur aux comptes vérifie au cours de l'exercice les opérations financières et comptables de la copropriété et en fait rapport à l'assemblée générale annuelle ordinaire suivante.

Le conseil de gérance délibère valablement si, tous les membres ayant été convoqués, plus de la moitié de ces membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité, avec, le cas échéant, prépondérance à la voix du président.

Le syndic assiste aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Sauf décision de l'assemblée générale, les fonctions de Président, en ce compris le contrôleur aux comptes, ou de membre du conseil de gérance sont gratuites.

En cas d'impossibilité pour le président, un membre du conseil de gérance, en ce compris le contrôleur aux comptes, d'exercer ses fonctions jusqu'à la plus prochaine assemblée générale annuelle, le conseil de gérance décide à la majorité absolue de ses membres éventuellement consultés par écrit, soit de coopter un remplaçant, soit de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour pourvoir au remplacement ; en cas d'empêchement du président, il est remplacé par le membre du conseil de gérance, propriétaire du plus grand nombre de quotités dans les parties communes.

SECTION B : SYNDIC

Article III-33 Nomination du syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire. Son mandat ne peut excéder cinq ans. Il est renouvelable.

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

Article III-34 Révocation – Délégation – Syndic provisoire

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

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

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

Article III-35 Publicité

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

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

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

Article III-36 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.

Il n'est cependant pas interdit que l'assemblée désigne d'avance la ou les personnes qui, en cas d'absences régulières (telles que vacances annuelles), ou d'incapacité imprévue du syndic, aura pouvoir d'assurer la gestion journalière jusqu'à la fin de l'incapacité ou une nouvelle décision de l'assemblée.

Article III-37 Pouvoirs

Le syndic est chargé :

1. de convoquer l'assemblée générale ou une assemblée de communauté aux dates fixées par le règlement de copropriété, ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande ;
2. de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, §3 de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale ;
3. d'exécuter et de faire exécuter des décisions ;
4. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent statut ; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire ;

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

Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs ; entre autres, l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, aires de manœuvre et autres parties communes ;

La garde des archives intéressant la copropriété ;

5. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et notamment :
 - Tenir la comptabilité et établir les comptes de chaque propriétaire, à lui présenter en respectant la périodicité fixée par l'assemblée générale, et/ou sur demande faite à l'occasion de la transmission de la propriété d'un lot ;
 - Payer les dépenses communes et recouvrer les recettes pour le compte de la copropriété, répartir les charges communes entre les propriétaires ou occupants ; gérer le fonds de roulement et le fonds de réserve ;
 - Souscrire au nom des propriétaires tous contrats d'assurances pour le compte de la copropriété suivant les directives de l'assemblée générale et représenter la copropriété à l'égard des assureurs, sans avoir à justifier d'une délibération préalable de l'assemblée générale ;
6. représenter l'association des copropriétaires, en justice tant en demandant qu'en défendant et dans la gestion des affaires communes ; notamment pour exécuter les décisions des assemblées générales tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. A cet effet, le syndic représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires et, ce, comme organe de l'association des copropriétaires ; il engage valablement tous les propriétaires et/ou occupants, même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale régulièrement prise ;
7. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §1, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire instrumentant ;
8. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront, à ce titre, communiquées à l'assemblée ;
9. de représenter l'association des copropriétaires à tous actes authentiques, notamment les modifications aux statuts ou toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination et celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique; il ne devra pas être justifié de ces pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, et caetera...
10. dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des

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

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

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

Article III-38 Rémunération

Le mandat du syndic est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination, et décide simultanément, suivant la manière dont elle conçoit cette rémunération, s'il s'agit d'un montant global imputable au compte des parties communes générales, ou s'il s'agit d'une somme par appartement et par garage (par exemple) imputable en compte personnel (dépenses privées) à chaque copropriétaire. L'assemblée peut revenir sur une première décision, lors du renouvellement du mandat du syndic.

Article III-39 Démission

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

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé, transmis au conseil de gérance en la personne de son président ou, à défaut de celui-ci, au président de la dernière assemblée générale, ou, enfin, à un membre du bureau.

CHAPITRE IV. REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

SECTION A : DIVERSITE DES CHARGES / COMMUNAUTES

Article IV-1 Catégories – Critères

§1. Les charges communes sont divisées en :

- 1° **charges communes générales** qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils ont en copropriété et fixées en fonction de la valeur de leur lot ;
 - 2° **charges communes particulières** (ou spéciales), qui incombent à certains copropriétaires en fonction de l'utilité, pour chaque lot, d'un bien ou service commun.
- 1° sont considérées comme **charges communes générales**, à titre exemplatif :
 - a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ;
 - b) les frais d'administration ;

- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
- d) les primes d'assurances des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires, sauf s'il existe des polices scindées ;
- e) les indemnités dues par la copropriété, sauf spécification dans l'imputation de la faute.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes ; l'accord des quatre/cinquièmes des voix est nécessaire pour une modification de cette répartition.

- 2° sont considérées comme **charges communes particulières**, celles déterminées par le présent statut pour des motifs définis à ces endroits (l'utilité pour chaque bien privatif de biens et services communs) ;
- 3° doivent être prises en considération, pour tout ce qui précède, les règles édictées en fonction de l' Annexe A - Les Services, qui prédominent.

§2. Les critères de répartition des charges prévus par la loi sont brièvement rappelés :

- La valeur de chaque bien,
- l'utilité de la dépense pour chaque bien,
- la combinaison des deux.

§3.

- a) L'immeuble est divisé en une communauté de garages et une communauté résidentielle.

La communauté résidentielle comprend les quotités attachées aux appartements (9.241/9.241es) et assume les charges relatives à ceux-ci, y compris la voirie extérieure exclusivement piétonne, le jardin et les dépenses relatives aux ascenseurs.

- b) La communauté des garages comporte tous les locaux ou emplacements de ce genre avec leurs quotités (759/759es).

Cette communauté aura à sa charge toutes les dépenses résultant de l'existence, de l'usage, de l'entretien (renouvellement du revêtement compris), de la partie intérieure de la zone des garages, à partir de la porte automatique d'accès des voitures.

- L'entretien de la rampe carrossable d'accès aux sous-sols, y compris l'accès à la voie publique (trottoir), sera par contre, en raison de son utilisation également pour l'accès à l'entrée de service et au sous-sol de la résidence, à charge de la communauté générale (10.000/10.000es).
- En ce qui concerne la zone des garages, et au titre de participation à l'esthétique générale de l'ensemble, l'extérieur des portes des garages fermés fera l'objet d'un programme d'entretien au niveau de cet ensemble, avec obligation pour les propriétaires de ces garages de se soumettre au programme de l'assemblée générale de la communauté et de régler individuellement, en matière de peinture, le coût relatif à leur porte, suivant devis individuel et préalable ; cette disposition a pour but de ne pas pénaliser les copropriétaires qui entretiennent convenablement cette porte par rapport à ceux qui en négligeraient le même entretien.

SECTION B : MISE EN ŒUVRE

Article IV-2 Enumération

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

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat et d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble, le salaire du syndic, (si l'assemblée l'a ainsi décidé), les fournitures de bureau, la correspondance, les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour les ascenseurs, l'abonnement d'entretien de ceux-ci et les réparations y afférentes, et caetera... qui sont réputées charges communes générales à moins qu'ils ne constituent une charge particulière en vertu des statuts.

Article IV-3 Consommations individuelles ou autres

Les consommations individuelles (eau et électricité) et tous frais relatifs à ces services, sont payés et supportés par chaque propriétaire.

Peuvent également être prévus : divers compteurs desservant une communauté spéciale (exemple : une communauté de caves privatives) avec prise en charge par cette collectivité des dépenses y afférentes.

Au cas où il n'y aurait qu'un compteur générale pour l'eau ou l'électricité, l'abonnement et la consommation seront considérés comme dépenses communes, sous réserve de l'établissement de décompteurs à destination précise.

Article IV-4 Eau froide

En matière de distribution d'eau froide plus spécialement, aussi longtemps que le système imposé par la société distributrice subsistera, chaque utilisateur se verra imputer les consommations relevées sur son compteur individuel, le surplus éventuel étant réparti au titre de charge commune entre les appartements et garages au prorata de leurs quotités respectives, sauf autres compteurs de passage, (possibles).

La Compagnie des eaux facture à la résidence 62 redevances annuelles, soit une par appartement. Ces redevances seront en conséquences imputées de la même façon aux appartements (en dépenses personnelles) et aux communs généraux.

Article IV-5 Chauffage et eau chaude

Chaque appartement est pourvu d'un compteur pour l'eau chaude, et d'évaporateurs (calorimètres) pour chaque radiateur privatif.

Des évaporateurs (calorimètres) sont également placés sur tous les radiateurs se trouvant dans les parties communes, ainsi qu'un compteur de passage pour l'eau chaude de la cuisine et un compteur de passage à l'entrée de la chaudière produisant l'eau chaude.

D'autre part, l'installation de chauffage produit des calories utilisées indifféremment pour le chauffage central et pour la production d'eau chaude, et une première ventilation est faite avec fixation d'une équation : « 15 mètres cubes de gaz produisent un mètre cube d'eau chaude ». Ce postulat peut être remplacé par un autre chiffre, sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité simple et prenant la moyenne de trois estimations d'organismes compétents en cette matière.

En vertu de la distinction ci-dessus établie, le compte « combustible » est partagé entre le chapitre « eau chaude » et le chapitre « chauffage central » ; le pourcentage ainsi obtenu est appliqué aux autres postes d'entretien et de réparations qui ne peuvent être individualisés pour l'un ou l'autre chapitre ; les deux comtes spéciaux sont ainsi formés et répartis comme suit, après le relevé annuel des compteurs et calorimètres :

- a) les dépenses relatives à la production et à la distribution d'eau chaude sont imputés en fonction des consommations relevées sur tous les compteurs individuels. Le surplus, soit la différence entre le total d'eau chaude produite et la somme des consommations relevées sur les compteurs individuels, est réparti au titre de charge commune entre les appartements, au prorata de leurs quotités respectives.
- b) Les dépenses relatives au chauffage central sont réparties entre les appartements, la société de services et les « charges communes » en fonction des unités relevées sur les radiateurs les concernant. Les frais imputés aux radiateurs relevant de locaux communs non pris en charge par la société de services sont répartis entre les appartements, au prorata de leurs quotités respectives.

Article IV-6 Impôts

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

Article IV-7 Responsabilité civile

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) est imputée, dans ses conséquences, en principe suivant les quotes-parts de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article IV-8 Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article IV-9 Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de son affectation, si le présent statut n'édicte pas de règle.

Article IV-10 Modification de la répartition des charges

A.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix peut décider de modifier la répartition des charges communes générales, telle que prévue au présent acte de base.

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

Si la décision de l'assemblée générale ou le jugement coulé en force de chose jugée prévoit expressément le remboursement de tout ou partie du préjudice éventuellement subi antérieurement, le syndic devra établir, dans le mois de la décision de modification, un nouveau décompte, qui ne pourra pas comprendre une période excédant cinq ans.

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

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

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

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

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis.

La date à prendre en considération sera celle du jour où la cession a eu date certaine (article 1328 Code civil).

B.

Les assemblées générales particulières agissent de même pour les charges spéciales, et tout ce qui est dit sub A. est aussi valable ici.

Article IV-11 Fonds de Roulement – Fonds de Réserve

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

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

Article IV-12 Cession d'un lot

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

- a) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

- b) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;
- c) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.
 - Le notaire en informe les parties. A défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.
 - Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

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

- a) 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 ;
- b) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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

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

Pour l'application du présent article :

- la date de la transmission est celle où la cession a acquis une date certaine conformément à l'article 1328 du Code civil, sans préjudice au droit de l'association des copropriétaires représentée par le syndic, d'invoquer la date du transfert de la propriété si celle-ci ne coïncide pas avec la date certaine de la transmission. Cette réserve doit, - à peine de forclusion – figurer dans l'état envoyé au notaire instrumentant.
- le paiement est réputé exigible à compter du jour ouvrable qui suit l'envoi du décompte par le syndic.

Article IV-13 Responsabilité / Recours

La gérance ne connaît que les copropriétaires, lesquels sont responsables de leurs ayants droit quelconques.

Les copropriétaires conservent tous leurs recours contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires (sauf les subrogations prévues par les contrats d'assurances).

SECTION C : REGLEMENTATIONS

Article IV-14 Provision pour charges communes

- Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision (équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de treize mois maximum) en fonction du nombre de quotités qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble, et du budget arrêté par l'assemblée générale.

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

En cas de dépenses exceptionnelles imprévues, le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, après en avoir référé au conseil de gérance.

- L'assemblée générale pourra décider de dispositions particulières organisant un fonds de réserve.

Article IV-15 Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires devront effectuer leur(s) paiement(s) au syndic dans les quinze jours de la date d'un rappel de paiement les acomptes et/ou les décomptes des charges communes. Le copropriétaire resté en défaut de paiement plus de trente jours après l'invitation à payer, encourra de plein droit et sans mise en demeure les intérêts de retard au taux ci-après fixé.

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

L'intérêt, exigible dès la mise en demeure, est calculé sur base de un pour cent par mois de retard, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier ; il porte sur toutes les sommes dues.

Article IV-16 Recouvrement des charges communes

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

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

- a) interrompre les fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage du bien du défaillant ;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.
A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers ;
- c) à toucher lui-même à due concurrence (ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui) les loyers et montants pour charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers, contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété.

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

- d) à réclamer aux autres copropriétaires, à titre de provision, en proportion des leurs quotités dans l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, pour pallier la carence de ce dernier.

Article IV-17 Comptes annuels du syndic

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

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

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

Les copropriétaires signaleront immédiatement au Président du conseil de gérance et au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

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

Article IV-18 Cas particuliers

Tout ce qui a été dit à propos des recettes et dépenses communes en général est applicable aux dépenses (et recettes) particulières résultant de l'existence et du fonctionnement de « communautés » ; d'ores et déjà existent la communauté résidentielle et la communauté de garages ; d'autres peuvent être établies ultérieurement.

Le principe est que celui qui décide est aussi celui qui paie et, par conséquent, des assemblées spéciales se réuniront pour les matières spéciales, comptes (et budgets) compris ; il y aura application analogique des règles édictées pour l'assemblée générale de tous les copropriétaires ; ainsi 10.000/10.000es deviennent 9.241/9.241es (communauté résidentielle) ou 759/759es (communauté des garages).

Pratiquement, il pourra être tenu annuellement une assemblée générale ordinaire commune, au cours de laquelle n'interviendront pour chaque vote que les membres de la ou des communauté(s) concernée(s).

SECTION D : SERVICES-INFLUENCES

Article IV-19 Mise au point

Toutes les dispositions prises plus haut visent l'hypothèse d'un immeuble ayant pleine juridiction sur tous et chacun de ses éléments, cas d'un immeuble sans services. Dès qu'intervient une prestation de ces derniers, un tiers, avec son contrat, interfère, avec les conséquences suivantes.**CE TIERS EST LA PERSONNE A LAQUELLE L'ASSEMBLEE GENERALE DONNE CONTRACTUELLEMENT MANDAT(MISSION) DE GERER L'IMMEUBLE EN TANT QUE RESIDENCE**

SERVICES ;ELLE EST DENOMMEE CI-APRES GESTIONNAIRE,PRESTATAIRE DE SERVICES,SOCIETE DE SERVICES OU TOUTE DENOMINATION EQUIVALENTE.

**Article IV_ 20 ;MANDAT DU GESTIONNAIRE
CE MANDAT OU**

contrat de services EST ETABLI PAR LE CONSEIL DE GE RANCE CONFORMEMENT AUX DIRECTIVES DE L'ASSEMBLEE GENERALE ; ;IL EST SOUMIS DE MEME QUE SES MODIFICATIONS EVENTUELLES A L'APPROBATION DE LA PLUS PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ;L'APPROBATION NE PEUT ETRE REFUSEE PAR L'ASSEMBLEE QU'EN CAS DE CONTRADICTION AVEC SES DIRECTIVES

LE CONTRAT EST COMME SES AVENANTS SIGNE PAR LE SYNDIC ;IL contient obligatoirement

- des dispositions précises en vertu desquelles le prestataire de services est mêlé aux charges communes et à leur répartition, ainsi que les modalités d'application et le retrait (ou la modification) de la compétence du syndic pour les matières (et locaux) transférés à la disposition du prestataire de services
- L'ENGAGEMENT DE LA SOCIETE DE SERVICES DE GERER L'IMMEUBLE EN CONFORMITE AVEC LA LEGISLATION APPLICABLE ET AVEC LES PRESENTS STATUT ET REGLEMENTS..

Article IV-21 Conséquences

Les règles du contrat approuvé par l'assemblée générale priment celles énoncées plus haut, et il appartient au syndic, avec l'assistance du conseil de gérance, d'étudier les interférences possibles pour éviter tous différends ultérieurs, XXXXXXXX

Article V-1 Généralités

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

Article V-2 Catégories

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

Article V-3 Cas d'urgence – compétence

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières crevées, ascenseurs, et caetera..., le syndic a pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation, et les copropriétaires ne peuvent jamais y mettre obstacle.

Article V-4 Travaux non urgents

Les réparations indispensables mais non urgentes ne peuvent être exécutées qu'avec l'accord de l'assemblée générale statuant comme dit ci-dessus.

L'assemblée peut autoriser le conseil de gérance à faire exécuter des travaux de cette catégorie par le syndic dans les limites du ou des budgets qu'elle aurait décidé(s) pour un ou des objets précis.

Article V-5 Travaux d'amélioration

Les réparations et les travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque, devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, statuant comme dit ci-dessous.

Article V-6 Modifications aux choses communes

Les travaux modifiant les choses communes ne pourront être décidés et exécutés que dans les conditions suivantes :

1. Ceux qui intéressent le gros-œuvre requièrent toujours et dans tous les cas l'unanimité des voix des copropriétaires. Les « communautés » sont sans compétence sur ce point. Par contre, la communauté résidentielle est seule compétente en ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, dont notamment fenêtres, balcons, volets, et toutes les parties visibles de l'extérieur.
2. Ceux qui ne rentrent pas dans les catégories citées au 1° ci-dessus requièrent les trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, sauf s'il s'agit de travaux de modification non indispensables, entraînant un agrément ou une amélioration ; ceux-ci devront être demandés par des propriétaires possédant au moins un quart de l'ensemble des voix de la copropriété et ne pourront être décidés et exécutés qu'avec l'accord de l'unanimité des copropriétaires ; toutefois, ils pourront être décidés et exécutés par une majorité de trois/quarts des voix de tous les copropriétaires, à condition que ces trois/quarts s'engagent à en supporter seuls le coût. Tout ce qui est prévu au 2° ci-dessus requiert la surveillance de l'architecte auteur des plans, ou d'un autre architecte désigné par l'assemblée générale. Les honoraires dus à l'architecte seront à supporter comme le coût des travaux suivant ce qui est dit ci-dessus. Sous ce « numéro 2 », la notion de copropriété peut devenir une « communauté », en fonction de la matière soumise à appréciation ; les calculs sont alors effectués suivant les quotités affectées à cette communauté.

Article V-7 Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic. Ils doivent de même donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et caetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres

copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé entre le premier juillet de le trente et un août.

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

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

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

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

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

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour ; les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui ; le propriétaire responsable de travaux sera tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic aura le droit de faire procéder, d'office et aux frais du copropriétaire concerné, aux travaux nécessaires, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure. Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE VI.

DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL – ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article VI-1 De la responsabilité et des risques en général

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

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

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

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra (de plein droit et sans devoir notifier une mise en demeure), les signer valablement à leur place.

Suivant décision de l'assemblée générale, venant compléter le présent article, toutes ou certaines des polices pourront être générales ou, au contraire être scindées en fonction des communautés, qui deviennent alors pleinement compétentes, la scission ayant pour but de leur faire traiter les matières de leur domaine.

Rien n'empêche une communauté, devant une police générale, de s'assurer complémentirement ou différemment.

Article VI-2 De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article VI-3 Assurance globale

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

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

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

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

Article VI-4 De responsabilités diverses

A. Responsabilité civile envers les tiers (Immeuble – Jardin – Ascenseurs)

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

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
- soit 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, et caetera...) ou de l'un d'eux.

B. Bris de glace et dégâts des eaux

Dans le cadre des dispositions de l'article VI-1 ci-avant, le syndic souscrira une police « bris de glaces » pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble, consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, de chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures, plate-forme et façades, mais suivant les possibilités du marché des assurances.

C. Personnel

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

Article VI-5 Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

Les décisions relatives aux montants des capitaux à assurer, ainsi qu'aux clauses et conditions des polices à souscrire, seront ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix; cependant, en tout état de cause, le bâtiment doit être

couvert contre les risques d'incendie, explosions et risques connexes pour sa valeur à neuf de reconstruction, indexée.

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

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

Article VI-6 Cas de sinistre avec indemnité

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées et déposées en banque par le syndic, en un compte spécial et sous le contrôle du président du conseil de gérance.

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

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

Article VI-7 De l'utilisation des indemnités

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

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

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A.

Si le sinistre est partiel, à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation justifiée leur présentée par le syndic.

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

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

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion des droits dans la copropriété.

B.

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

voix en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

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

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

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi, à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

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

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

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

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

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

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble pour céder leurs droits et leurs indemnités dans l'immeuble.

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

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

Le prix sera payé au comptant.

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

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

Article VI-8 Des assurances particulières

A.

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

B.

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

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

Article VI-9 Sinistre sans indemnité – Vétusté – Décisions et Procédure(s)

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

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

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

Les dispositions de procédure prescrites ci-avant, dans le cas du « sinistre total » seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

Article VI-10 Communautés – Imputations

La création de collectivités spéciales entraînera, le cas échéant, une réunion du conseil de gérance chargé en l'occurrence de déterminer souverainement, en cas de sinistre, l'assemblée (générale ou particulière) compétente pour les matières traitées ; sa décision tiendra nécessairement compte de l'existence éventuelle de polices distinctes contractées par une collectivité à son profit, et de la localisation du sinistre, toutes considérations pouvant entraîner la nécessité de ventilation dans les estimations aussi bien que dans les compétences ; à cette fin, le conseil pourra se faire assister par un expert dont les honoraires seront réglés au titre de dépense commune générale, en toute hypothèse.

Le présent règlement de copropriété constitue la coordination de celui annexé à l'acte de base du 25 mars 1995 et de ses modifications par acte reçu le 22 mars 2003 par Maître Jean-Louis Maroy, Notaire suppléant de résidence à Bruxelles.

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(document sous seing privé annexé à l'acte authentique)

Article préliminaire – Portée – Modifications

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

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article III-29 (Deuxième partie/Règlement de copropriété).

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

CHAPITRE I. CONSEIL DE GERANCE – SYNDIC

Article I-1 Substitution au Syndic

Si le syndic est absent ou défaillant, et à défaut d'une décision antérieure prise en vertu de l'article III-36, dernier alinéa, le président du conseil de gérance ou un autre membre désigné par ce conseil remplit temporairement ces fonctions ; dans ce cas le conseil de gérance convoque au plus tôt une assemblée générale extraordinaire en vue de pourvoir à la désignation d'un nouveau syndic.

CHAPITRE II. ASPECTS EXTERIEURS

Article II-1 Nettoyage

Sous réserve de la Section D de la Deuxième partie/Règlement de copropriété, le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant et uniquement dans les parties de sa compétence.

Si nécessaire, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour en particulier, assurer l'évacuation des ordures ménagères.

Article II-2 Jardin

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des plantations, il appartiendra au syndic, en accord avec le conseil de gérance EN CONCERTATION AVEC LE GESTIONNAIRE, de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage.

Les frais à en résulter feront également partie des charges communes et seront répartis comme telles entre les copropriétaires composant la communauté résidentielle. SANS PREJUDICE A UNE EVENTUELLE PARTICIPATION DU PRESTATAIRE DE SERVICES.

Article II-3 Entretien et aspect

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

Si les copropriétaires OU LE GESTIONNAIRE veulent mettre :

1. des rideaux aux fenêtres : ces derniers seront du type identique à ceux déterminés par le conseil de gérance ;
2. des persiennes : ces dernières seront de teintes identiques à celles déterminées par le conseil de gérance ;
3. des tentures : à défaut de rideaux, les tentures seront identiques à celles déterminées par le conseil de gérance ;
4. des marquises ou stores pare-soleil : ceux-ci seront d'un modèle et d'une ou de plusieurs teinte(s) à fixer par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

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

Les copropriétaires et occupants ET LE GESTIONNAIRE ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linge ou autres objets quelconques, visibles du rez de chaussée, à l'exception toutefois de bacs à fleurs ou autres meubles de jardin.

CHAPITRE III. DISPOSITIONS DIVERSES

Article III-1 Autorisations – Interdictions

- a) Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux emplacements de garage, devront être maintenus libres en tous temps.
Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit, à l'exception des poubelles communes.

- b) 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.
- c) Les tapis et carpettes ne peuvent être battus ni secoués dans l'immeuble, en compris les toits et terrasses.
- d) Il ne pourra être fait, dans les couloirs et sur les paliers communs, aucun travail de ménage privatif.
- e) Les animaux sont XXX interdits dans l'immeuble.
- f) L'usage des garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.
Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobile 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 syndic, quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.
Aucun dépôt de carburant ou de ou autre produit inflammable n'est autorisé.
- g) Les caves ne peuvent être louées qu'à des occupants de l'immeuble, propriétaires ou locataires ; en cette qui concerne les garages, cette règle ne sera pas d'application dès lors qu'ils sont accessibles par l'extérieur, sans passage par l'intérieur, partie résidentielle.
Si, régulièrement, un garage est devenu la propriété d'une personne qui n'habite pas la résidence, l'accès à son garage à travers le rez de chaussée de la résidence lui restera interdit ; il devra obligatoirement emprunter la voie carrossable privée pour atteindre la zone des garages.

CHAPITRE IV. MORALITE – TRANQUILITE – DESTINATION DES LOCAUX

Article IV-1 Destination

La Résidence est XXXX destinée a L HEBERGEMENT DE personnes AGEES C'EST-À-DIRE ~~ayant atteint l'âge~~ DETERMINE PAR LA LEGISLATION APPLICABLE ~~XXX.~~ DONT LE PROFIL EST CONFORME A CELUI DEFINI PAR LA LEGISLATION APPLICABLE AUX RESIDENCES-SERVICES OU LE LOGEMENT EST OFFERT SEPAREMENT DES SERVICES PAR DES COPROPRIETAIRES DANS UN IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME LEGAL DE LA COPROPRIETE ;

~~Des occupants plus jeunes, propriétaires ou locataires, ne sont cependant pas exclus, à condition :~~

DES OCCUPANTS PLUS JEUNES ET L'EXERCICE A TITRE ACCESSOIRE D'UNE PROFESSION NE SONT TOUTEFOIS PAS EXCLUS A LA DOUBLE

CONDITION QUE LEUR SITUATION CONCRETE SOIT COMPATIBLE AVEC CETTE
LEGISLATION ET :

1. qu'il ne soit, par leur fait, en aucune manière porté atteinte au confort, à la tranquillité et à la sécurité des résidents plus âgés,
2. qu'ils respectent les usages et règlements de la Résidence, dont ceux relatifs à la Société de (voir Annexe A/Les Services).SERVICES

Article IV-2 Mode d'occupation

a) Généralités

Les copropriétaires, locataires, et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ». Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal ; l'emploi d'instruments de musique, postes de radio, télévisions et chaînes de reproduction musicales est autorisé ; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les occupants de l'immeuble. l'immeuble XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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

Les appartements sont destinés, WXXXX ~~exclusivement~~ à l'usage de logement.

XXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tous jeux ou ébats enfantins, sont interdits dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée

B XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

OCCUPATION-Location XXXXXXXXXXXXXXXx

- 1 Les baux ET TOUT TITRE A L'OCCUPATION D'UN BIEN PRIVATIF contiendront l'engagement de L'OCCUPANT d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont il RECONNAITRA avoir pris connaissance.
2. Les appartements et biens privés ne peuvent être OCCUPES QUE PAR des personnes honorables, solvables et autonomes.
- 3 Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.
- 4 Les propriétaires sont tenus de remettre au syndic une copie des baux OU TITRES D'OCCUPATION relatifs à leur propriété. En cas de bail verbal, ils lui fournissent la preuve que les locataires ou occupants ont souscrit aux obligations prévues.

5 Le syndic portera à la connaissance des locataires ET AUTRES OCCUPANTS les modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 § 4 du Code civil.

5. ~~En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail, ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné SOUS PLI RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION PAR LE GESTIONNAIRE DES SERVICES est tenu de demander la résiliation du bail OU AUTRE TITRE D'OCCUPATION et le déguerpissement ;~~
DANS TOUS LES CAS OU LE GESTIONNAIRE DES SERVICES INVITERAIT L'OCCUPANT D'UN APPARTEMENT A DEGUERPIR EN EXECUTION DU « CONTRAT DE SERVICES RESIDENTIELS OCCUPANTS », LE COPROPRIETAIRE DE CET APPARTEMENT SERA TENU D'APPORTER SON CONCOURS A L'EXECUTION DE CETTE DECISION ,
OU DE DEGUERPIR LUI MEME ; UN DROIT D'APPEL LUI EST OUVERT DEVANT LE CONSEIL DANS LES 15 JOURS DE LA RECEPTION DU ~~SECOND AVERTISSEMENT~~ DE LA NOTIFICATION DE LA DECISION DU GESTIONNAIRE .
L'APPEL EST EXERCE PAR LETTRE RECOMMANDEE AU SYNDIC QUI CONVOQUERA AUSSITÔT LE CONSEIL.DONT LA DECISION SERA NOTIFIEE PAR LA MEME VOIE AVEC ACCUSE DE RECEPTION.
LE COPROPRIETAIRE INTERESSE PEUT DEMANDER AU SYNDIC PAR LETTRE RECOMMANDE POSTEE DANS LES 15 JOURS DE LA RECEPTION DE CETTE NOTIFICATION DE SOUMETTRE LA QUESTION A UNE ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE CELLE-CI AURA LA FACULTE DE LE DEBITER DES FRAIS DE CETTE REUNION

Article IV-3 Publicité

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages ; les offres en location ou en vente pourront néanmoins être annoncées par une affichette de format réduit, agréé par le syndic, apposée à une fenêtre du bien concerné, et l'assemblée pourra édicter les règles d'un affichage extérieur au rez de chaussée.

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

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

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

Article IV-4 Précautions – Déménagement

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

- Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.
2. Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins quinze jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.
- Toute dégradation, résultant de leur manutention, aux parties communes de l'immeuble, sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.
- Un règlement complémentaire peut codifier les différences de procédures entre les appartements accessibles par escalade directe (à l'avant) et ceux qui ne le sont pas (à l'arrière).

Article IV-5 Divers

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

CHAPITRE V. JARDIN

Article V-1 PRINCIPE

la jouissance du jardin. EST CONSENTIE A LA SOCIETE DE SERVICES EN VUE D U BIEN ETRE DES OCCUPANTS ; LA SOCIETE ARRETERA EN CONSEQUENCE LES MODALITES D'USAGE DE CETTE PARTIE DES COMMUNS

CHAPITRE VI. DIFFERENDS

Article VI-1 Règlement des différends

1. En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble, concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.
Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.
Si le désaccord subsiste, il y aura recours au juge compétent.
2. En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic et, notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et, si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.
Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.
Si le désaccord persiste, il y aura recours au juge compétent.
3. En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité de ces membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

4. Dans les cas visés sous 1., le syndic proposera aux parties de recourir à un médiateur avant de recourir au juge ; le conseil de gérance fera de même ans les cas visés sous 2.
Quel que soit le sort de la médiation, les frais et honoraires du médiateur seront répartis également entre les parties au différend.

Article VI-2 Conservation et diffusion des documents

Il sera imprimé ou photocopié des présents statuts et règlements, des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

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

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

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

Article VI-3 Renvoi au Code civil

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

Le présent règlement d'ordre intérieur constitue la coordination de celui annexé à l'acte de base et de ses modifications par acte reçu le 22 mars 2003 par Maître Jean-Louis Maroy, Notaire suppléant de résidence à Bruxelles.

ANNEXE A : LES SERVICES

(document sous seing privé annexé à l'acte authentique)

CHAPITRE I. GENERALITES

Article I-1 Destination

L'immeuble faisant l'objet de l'acte auquel est annexé le présent document est conçu dans le but d'assurer un ensemble de services destinés à améliorer le confort de ses occupants.

Ces services seront énumérés brièvement plus loin, sans que cette énumération soit limitative.

XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxxx
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxxx

Article I-2

XXXX Conséquences générales de la destination

A.

L'existence des services implique que certains locaux communs de l'immeuble y soient affectés, comme précisé plus loin.

Le bon fonctionnement de ces services et, partant, l'intérêt général des occupants de l'immeuble, implique nécessairement que le financement en soit assuré en permanence par tous les copropriétaires ou par les occupants. La répartition de cette charge sera précisée plus loin.

Il est d'un intérêt évident pour la collectivité que le coût de ces services soit maintenu à un niveau aussi bas que possible.

L'existence de ces services doit être considérée, dans le chef de chaque acquéreur, comme une condition essentielle de son acquisition, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

B.

Il en résulte que tout copropriétaire, par le simple fait de son acquisition, sera réputé bénéficiaire des services et sera tenu au respect des obligations et charges en découlant et, ce, tant vis-à-vis des autres copropriétaires que vis-à-vis du « prestataire de services », sans renonciation possible.

Au sujet de l'expression « prestataire de services », cette terminologie signifie uniquement qu'il y a une « organisation » assurant les services ; XXX

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Article I-5 Bases juridiques de l'organisation de « services »

Les obligations de « l'organisation », en même temps que les droits de celle-ci, par rapport aux parties communes, sont définis soit ci-dessus, soit dans les contrats individuels conclus entre la « société de services » et chaque copropriétaire, soit, enfin, dans les délibérations d'assemblée(s) générale(s) (par l'exécution qui suivra, aussi, dans le chef des mandataires désignés pour s'en occuper) ; cette matière, où qu'elle soit traitée, ne peut faire l'objet d'une dérogation individuelle dans le sens de la suppression d'une obligation dont les conséquences rejailliraient directement ou indirectement sur les relations générales entre la copropriété et la société de services ; inversement, rien n'empêche la société de services de contracter des obligations complémentaires individuellement, avec rémunération adéquate supplémentaire distincte.

Article I-6 Possibilité de sous-traitance

Il n'est pas interdit à « l'organisation » de sous-traiter tout ou partie des services à prester, mais elle sera seule responsable de la prestation effective du tiers, avec stipulation – ici – de solidarité et d'indivisibilité si celles-ci s'avéraient utiles.

CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET « SERVICES »

Article II-1 Principes

Dans les parties communes de la résidence, certaines sont réservées exclusivement aux « services » et, pour la bonne marche de ces derniers, l'accès en est dès lors interdit aux résidents, à l'exception des membres du conseil de gérance réunis en collège (ou chargé(s) de mission par ledit conseil) et au syndic lui-même ; d'autres parties communes sont prévues mixtes, c'est-à-dire utilisées aussi bien par les « services » que par - ou pour - les résidents, dans les proportions diverses.

La société chargée d'assurer les « services » assume, dans les différents cas, à ses frais, des obligations de nettoyage, d'entretien (au sens de l' "entretien locatif" du droit civil), et, en ce qui concerne le matériel et le mobilier mis à sa disposition par la copropriété, de réparation et, si nécessaire, de remplacement.

Article II-2 Parties communes exclusivement réservées aux services

SOUS-SOL : L'ensemble des locaux du sous-sol, situés en deçà de la porte donnant accès aux garages, à l'exception de l'escalier menant au rez de chaussée, des ascenseurs, et du dégagement donnant accès vers les caves privatives numéros 1 à 40, à l'exception de la chaufferie et du local des compteurs électriques.

REZ DE CHAUSSEE : Tous les locaux donnant à front de rue, à l'exception du bloc de sanitaires situé à l'extrême gauche, du hall d'entrée central et du salon-bibliothèque situé à l'extrême droite ; l'entrée de service latérale donnant sur la rampe carrossable, et, vers l'arrière, la cuisine.

DU 1^{er} AU 5^e ETAGE INCLUS : La chambre d'amis et sa terrasse.

Article II-3 Parties communes mixtes

SOUS-SOL : Les volées d'escalier menant au rez de chaussée, les ascenseurs et le dégagement donnant accès d'une part aux garages et d'autre part aux caves privatives numéros 1 à 40. Bien que n'étant pas accessibles aux résidents, la chaufferie et le local des compteurs électriques font partie des parties communes mixtes.

REZ DE CHAUSSEE : A front de rue, le bloc sanitaire situé à l'extrême gauche, le salon-bibliothèque situé à l'extrême droite, et le sas d'entrée avec les boîtes aux lettres ; vers l'arrière, le restaurant et le grand salon ; au milieu, le grand hall d'entrée, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les dégagements desservant tous les locaux du rez de chaussée ; le long du mitoyen gauche, la rampe carrossable menant de la voie publique au sous-sol et aux garages ; vers l'arrière, au-delà du périmètre de constructions, la terrasse et le parc.

DU 1^{er} AU 5^e ETAGE INCLUS : Les cages d'escaliers et d'ascenseurs et tous les couloirs et dégagement donnant accès aux appartements privatifs.

AU 6^e ETAGE : Les cages d'escalier et d'ascenseurs et tous les couloirs et dégagements donnant accès aux appartements privatifs ainsi qu'aux terrasses communes avant et arrière ainsi que ces terrasses et le local de rangement du matériel de terrasses. Bien que n'étant pas accessible aux résidents, le local technique des ascenseurs fait partie des parties communes mixtes.

CHAPITRE III. DIVERSITE DES SERVICES

Article III-1 Prestations

Les parties communes décrites ci-avant sont affectées par les copropriétaires à l'exécution d'un ensemble de services communs ORGANISES ET GERES PAR LA SOCIETE DE SERVICES ET comprenant AU MOINS les prestations suivantes, XXX

1. Intendance

- Service restauration
- Restaurant
- Repas à domicile (voir conditions spéciales
- ECONOMAT
- AIDE AUX OCCUPANTS POUR L EXECUTION DE PETITS TRAVAUX

2. Service domestique

- ENTRETIEN ET Nettoyage des appartements
- ENTRTIEN DES LOCAUX COMMUNS ET DE LEURS EQUIPEMENTS
- Remise en ordre de la literie
- EVACUATION DES ORDURES
- ENTRETIEN DU LINGE PERSONNEL ET DE MENAGE (AR Art 115 § 1-3°)

3. Service sanitaire

- Aide à la vie journalière
- ORGANISATION DE SOINS OU SERVICES A DOMICILE (AR Art 115 §1-4°)
- COMMANDE ET IVRAISON DES MEDICAMENTS PRESCRITS AUX RESIDENTS PAR LEUR MEDECIN

4. Service d'accueil

- Aide sociale
- Permanence
- GARDE PERMANENTE LIEE A UN SYSTEME D APPEL

LES SERVICES SONT FOURNIS PAR LE GESTIONNAIRE OU ,SOUS SA RESPONSABILITE, PAR DES SOUS-TRAITANTS

C'est le contrat définitif entre la copropriété et le prestataire de services qui procède à une énumération précise des services assurés avec exclusivité garantie au prestataire.

Article III-2 Irrévocabilité d'engagement

Il est expressément établi par les présentes que tout acquéreur de parties privatives s'engage à faire appel à ces services dont l'organisation et le fonctionnement constituent pour tous les copropriétaires la raison déterminante de leur acquisition.

Par le fait de son achat, le propriétaire d'une partie privative s'engage à coopérer à la réalisation de cet objet.

Il déclarera, dans son acte d'acquisition, non seulement avoir connaissance des présentes, mais en plus il aura à souscrire, librement mais inéluctablement, le contrat-type traitant de ces services, ou le document autre mais ayant le même objet ou la même finalité (exemple : référence à un contrat-type ou un contrat collectif).

Article III-3 Contrat « collectif »

S'il y a contrat(s) individuel(s), la nature plurilatérale du contrat – qui ne peut être exécuté que si la totalité des copropriétaires y adhèrent – entraîne pour conséquence que tout acheteur sera lié en vertu du contrat, tant vis-à-vis de chacun des autres acheteurs que vis-à-vis de la société ou de la personne qui assurera l'exécution des prestations prévues, pour former ainsi un contrat collectif.

Article III-4 Pouvoir de résiliation ; compétence ; majorité

L'assemblée générale des copropriétaires étant l'organe collectif de la défense des intérêts communs, seule cette assemblée pourra définir le droit de résiliation du contrat qui lierait chaque propriétaire avec le prestataire de services. Il est donc formellement renoncé au droit de résiliation individuel dans le chef du copropriétaire.

Il est admis que la résiliation dudit contrat par l'assemblée générale peut être prononcée par une majorité représentant plus de quatre vingt cinq pour cent des quotités de la communauté résidentielle et, ce, moyennant un préavis de douze mois.

Article III-5 Modifications au contrat ; majorité

Les clauses et conditions du contrat-type pourront être modifiées suivant les exigences d'un meilleur service, en accord avec le prestataire des services et les copropriétaires statuant à la majorité de soixante pour cent des quotités ; le prestataire des services sera seul juge des dérogations individuelles à apporter aux clauses et conditions du contrat-type, en cas d'absolue nécessité et dans le respect de ce qui est mentionné en préliminaire (Chapitre I – Généralités).

Article III-6 Vœu et conséquences

D'autre part, s'il apert que, dans l'assemblée générale, cinquante cinq pour cent des quotités souhaitent la résiliation du contrat, le prestataire des services pourra mettre fin au contrat moyennant un préavis de six mois.

Article III-7 Adjonctions

Sauf stipulations autres dans son contrat, la société de services est autorisée à, d'initiative, élargir la notion de ses services, par des adjonctions diverses, gratuites ou non et, dans ce dernier cas, n'auront à payer leur contribution que les personnes désireuses de bénéficier de ces prestations supplémentaires.

Article III-8 Transmission obligatoire et de droit

L'engagement souscrit par l'acquéreur est transmis de droit avec la propriété du bien à tout ayant-cause, que ce soit à titre onéreux ou à titre gratuit.

Article III-9 Adaptations

Sauf stipulations autres dans son contrat, la société concessionnaire, tenue comme les propriétaires par le caractère « nécessaire » du contrat, a le droit de DEMANDER L'ADAPTAION DES MONTANTS FACTURABLES POUR LES SERVICES ET LES REPAS E N F ONCTION DE L'EVOLUTION DES PRIX.

LES READAPTATIONS PEUVENT ETRE ACCEPTEES PAR LE CONSEIL DE GERANCE SEULEMENT TROIS MOIS AU MOINS APRES LA DERNIERE ADAPTATION.; Ces réadaptations seront calculées sur base D ELEMENTS NOUVEAUX ET OBJECTIFS, ET NOTAMMENT L'EVOLUTION DES INDICES RELATIFS AUX COUTS DES REPAS ET DES SERVICES :

Une fois la réadaptation facturée, le nouveau montant deviendra le montant de base relié à l'indice général des prix à la consommation du mois qui suit la facturation, et variera comme lui.

CHAPITRE IV. EXECUTION

Article IV-1 Concession – Contrats-type

En exécution et conformité avec ce qui précède, les copropriétaires ont confié la tâche d'assumer les prestations de services envisagées à l'association sans but lucratif « Le Cercle Trianon », dont le siège social est établi à Woluwé-St-Lambert, 71 avenue de Woluwé-St-Lambert.

Les contrats-type seront donc des contrats individuels, obligeant chaque copropriétaire et/ou locataire ET/OU OCCUPANT, pour les matières y mentionnées, et les contrats-type actuels, susceptibles de modifications PAR LE CONSEIL DE GERANCE EN ACCORD AVEC LA SOCIETE DE SERVICES, sont annexés ci-après, pour mémoire

CHAPITRE V. PARTIE CONTRACTANTE

Article V-1 Communauté Résidentielle

Il est de convention expresse que les « services » ne sont prestés, au sens des présents textes, qu'en faveur de la « communauté résidentielle » ; c'est donc elle qui sera compétente pour traiter le sujet ; les droits de vote sont ceux de ladite communauté : 9241/9241es.

CHAPITRE VI. CARENCE ET PALLIATIF

Article VI-1 Liberté d'association

Le lien juridique étant établi entre la copropriété et l'association sans but lucratif choisie, il y a lieu d'établir des mesures complémentaires palliant les possibilités, pour un copropriétaire, de refuser d'être membre de cette association ou d'en être exclu. C'est le but du texte qui suit.

Article VI-2 Exercice et conséquences

Les copropriétaires de l'immeuble sont, de droit, membres adhérents de cette Association et, en cette qualité, tenus au respect de ses statuts et au paiement des cotisations

fixées par elle. S'ils ne désiraient pas – ou plus – faire partie de cette association ou si celle-ci étaient amenée à les exclure, ils resteraient tenus, en raison et par le fait même de leur acquisition, de supporter leur quote-part dans le coût des services, cette obligation découlant des engagements réciproques des copropriétaires en vue de mettre sur pied et de maintenir les services dont question aux présentes.

Article VI-3 Procédure de récupération

Le copropriétaire non membre de cette association sans but lucratif se verra valablement opposer, par le syndic de la copropriété, au titre de « frais personnels », les montants réclamés par cette association à ses membres pour couverture des services ; l'assemblée annuelle de cette association fixera, pour l'exercice suivant, les sommes appelables et cette décision, communiquée au syndic, sera – avec la précision des noms des intéressés – le titre exécutoire permettant au syndic d'engager sa procédure de recouvrement.

Article VI-4 Obligation et contribution aux dettes

Sans aucune dérogation possible, le copropriétaire non occupant est sans réserves responsables des sommes dues par l'occupant, lequel n'est jamais connu de l'association assumant les prestations de services (ou de la gérance) que comme « agent de paiement » du copropriétaire, désigné par ce dernier mais sans subrogation possible ; il appartient au copropriétaire de prendre les mesures de couverture nécessaires, les « dépenses » comme les « recettes » étant rattachées à la propriété du bien, sans plus.

En contrepartie, le copropriétaire doit être tenu au courant d'un découvert constaté dans le chef de l'occupant, dès que ce découvert excède les frais réclamés pour un mois d'occupation.

« **POUR MEMOIRE 1** » (art. IV-1)

LE CERCLE TRIANON a.s.b.l.

**CONTRAT DE SERVICES RESIDENTIELS
PROPRIETAIRE**

Entre les soussignés

1.

L'a.s.b.l. « **Le Cercle TRIANON** », dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, Avenue de Woluwe-St-Lambert, 71,
Ici représentée par
Dénommée ci-dessous « Le Cercle »,

Et :

2.

M.....
Propriétaire de l'appartement
Ici représenté par
Dénommé ci-dessous « le Propriétaire ».

ETANT EXPOSE QUE

1. Par décision de son assemblée générale du 11 février 1995, la copropriété « Résidence TRIANON » a marqué son accord pour que soit confiée à l'a.s.b.l. « Le Cercle Trianon » LE MANDAT (MISSION) DE GERER L'IMMEUBLE EN TANT QUE RESIDENCE-SERVICES ET DONC l'organisation des services A METTRE A LA DISPOSITION DES OCCUPANTS

2. Le Cercle s'engage à fournir aux résidents de la Résidence les services détaillés dans le « contrat de services résidentiels », dont le texte est joint aux présentes, et qui comprennent notamment les « Services Généraux » et la « Restauration ».

- 3. XXXX
- 4. XXXXXXXX
- 5. XXX

IL EST DES LORS CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Le propriétaire, ayant pris connaissance du « contrat de services résidentiels » qui sera soumis à la signature de chacun des résidents, marque sa complète approbation des termes de cette convention.

Article**2.**

XX
XXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LE PROPRIETAIRE S'INTERDIT D'OCCUPER PERSONNELLEMENT SON BIEN ET D'EN CONFERER QUELQUE TITRE D'OCCUPATION QUE CE SOIT A QUI QUE CE SOIT AVANT QUE LA PERSONNE QUI S'Y ETABLIRA AIT ÉTÉ AGREEE PAR LA SOCIETE DE SERVICES ET QU'ELLE AIT SIGNÉ PERSONNELLEMENT LE « CONTRAT DE SERVICES OCCUPANT »

EN CAS DE NON AGREATION LE PROPRIETAIRE A UN DROIT D'APPEL ;L'APPEL EST EXERCE DEVANT LE CONSEIL DE GERANCE PAR LETTRE RECOMMANDEE AU SYNDIC ET POURSUIVI DANS LES FORMES ET DELAIS PRSCRITS PAR LES DEUX DERNIERS ALINEAS DE L'ARTICLE IV-2 DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 3. En cas de non-occupation d'un appartement vide, en état locatif, et proposé en vente ou en location, le Cercle facturera au propriétaire 40% du montant des services généraux.

Toutefois, au cas où le propriétaire de cet appartement aurait donné procuration au SYNDIC pour louer ou vendre son bien aux prix et conditions du marché et en état locatif, les services généraux ne seront pas facturés.

Article 4 Le propriétaire reste solidairement responsable, à l'égard du Cercle, de toutes sommes dues au Cercle par son locataire-résident OU AUTRE OCCUPANT

L'acceptation des paiements effectués par le locataire ou un tiers ne dégage pas le propriétaire de sa responsabilité et n'entraîne en aucune manière délégation de dettes.

Article 5 Le propriétaire s'engage à insérer dans son contrat de bail OU DANS LE TITRE D'OCCUPATION la clause suivante :

« En cas de non paiement à due date par le résident de deux factures consécutives à l'a.s.b.l. LE CERCLE TRIANON, qui assure la fourniture de services aux résidents de la Résidence TRIANON, le bailleur pourra solliciter du Tribunal compétent la résolution du bail aux torts du locataire, cette absence ou ces retards de paiement étant considérés comme une faute contractuelle dans les relations entre le propriétaire-bailleur et le locataire-résident ».

XXXX

XXXXXX

Fait en deux exemplaires à Woluwé-St-Lambert, le

Le Cercle

Le Propriétaire

CONTRAT DE SERVICES RESIDENTIELS OCCUPANT

La Copropriété de la Résidence Trianon a confié UM MANDAT (MISSION) DE GESTION DE L'IMMEUBLE SIS 71 AVENUE DE WOLUWE-SAINT LAMBERTEN TANT QUE RESIDENCE SERVICES ET DONC l'organisation des services A METTRE A LA DISPOSITION DES RESIDENTS, à l'a.s.b.l. Le Cercle Trianon, dénommée ci-dessous « Le Cercle ».

En conséquence de quoi il a été convenu ce qui suit :

Entre les soussignés,

1. Le Cercle,

dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, Avenue de Woluwé-St-Lambert, 71, ici représenté par ...

et

2. M

.....
occupant de l'appartement CI-DESSOUS « le Résident ».

A. Le Cercle s'engage à fournir aux résidents les services suivants,
divisés en deux catégories principales :

I. LES SERVICES GENERAUX

II. LA RESTAURATION

La Copropriété met à la disposition des Résidents par l'intermédiaire du Cercle Trianon :

- Le mobilier et l'équipement de l'espace d'accueil, du salon, de la bibliothèque, de la cuisine, du restaurant et plus généralement des espaces communs.

Ces locaux seront entretenus par le Cercle.

- Le mobilier et la literie des chambres d'amis.

Le Cercle met à la disposition des Résidents :

- Tout le personnel nécessaire au bon fonctionnement des services et du bien-être des Résidents :

- Direction

- Administration

- Accueil

- OFFRE ET 'ORGANISATION DES SERVICES SUIVANTS :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXxx

XXXXXXXXXXXXXXXXX REPRENDRE ICI L'ENUMERATION DE L'ARTICLE III-1
DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LE CERCLE PEUT SOUS-TRAITER SOUS SA RESPONSABILITE TOUT OU PARTIE DES PRESTATIONS ENUMEREES CI-AVANT

Le personnel est sous la direction du Cercle et reçoit ses ordres de la Direction uniquement.

Le Cercle s'engage à fournir, dans la partie du bâtiment qu'il occupe à 1200 Bruxelles, 71 Avenue de Woluwé-St-Lambert, les services suivants :

I. LES SERVICES GENERAUX

1. Assurer la sécurité et le bien-être des Résidents.

Ceci implique :

- La surveillance permanente du bâtiment, fermeture des portes pour la nuit, rondes de nuit etc...
- La présence effective et permanente d'un personnel qualifié pouvant intervenir soit sur appel soit sur base régulière
- La réponse aux alarmes
- Une aide à la vie journalière

2. Assurer l'entretien des parties privatives et communes.

Ceci implique :

- Passage quotidien pour la mise en ordre des lits selon les demandes, sauf le week-end.
- L'entretien hebdomadaire des appartements suivant les durées établies :

TABLEAU 1.

Durée d'entretien hebdomadaire	
Type d'appartement	Durée
Studio B,E,H,N,Q	60 minutes
Appartements C, D, L	75 minutes
A, F, G, O, P, T	90 minutes
M, AB, DE, RS	120 minutes
Remise en ordre non comprise	

- Lessive bi-mensuelle de la literie
- L'entretien des parties communes :
 - Réception
 - Restaurant
 - Salon et Bibliothèque
 - Couloirs
 - Jardin
 - Toutes les parties communes utilisées par le Cercle

3. Assurer les services d'accueil et de réception.

Ceci implique :

- Filtrer les visiteurs à la réception la nuit
- Répondre au téléphone
- Transmission des messages
- Secrétariat en cas d'urgence

4. Assurer des animations régulières conformes au standing des Résidents du Cercle.

Ceci implique :

- Recherche de conférenciers, artistes et films
- Organisation matérielle d'activités culturelles et récréatives telles que : représentations – visites de musées et d'expositions – tournois de jeux de société.

5. Services à la carte.

Le cercle assurera aussi des services supplémentaires et personnalisés qui seront facturés en sus des services généraux.

Quelques exemples :

- Blanchissage du linge personnel
- Assistance envers diverses instances administratives
- Appel à des médecins et autres professions paramédicales
- Heures supplémentaires de nettoyage des appartements

II. LA RESTAURATION

Le Cercle OFFRE quotidiennement trois repas aux Résidents et à leurs invités. ,

Ces repas peuvent être consommés au choix en appartement ou au restaurant..La societyede services a la faculte de majorer de 25 % le prix des repas servis en appartement sauf lorsque ce service est justifié par l'état de santé du résident.

Les matières premières seront de qualité, et les fournisseurs choisis par le Cercle.

Les menus seront variés et sains

La préparation sera soignée

Une variante sans graisse, sans sel et un dessert sans sucre seront disponibles à chaque repas sans supplément de prix.

Les menus hebdomadaires ainsi que les suggestions (avec ou sans supplément) seront affichés à la réception.

Les repas comprennent :

Au petit déjeuner :

- Pain ou toast
- Beurre, confiture, miel ou choco
- Café, thé, chocolat chaud.

Au déjeuner :

- Pain et beurre
- Potage ou entrée, chaude ou froide
- Plat FROID OU chaud, viande ou poisson, légumes et pommes de terre
- Boissons : eau, café ou thé ; autres boissons en supplément
- Dessert

Au dîner :

- Pain et beurre
- Potage (une ou deux fois par semaine)
- Plat froid ou chaud
- Boisson : eau plate
- Dessert et café (ou thé)

En dehors de ces services réguliers, Le Cercle organisera à la demande des résidents et en collaboration avec eux :

- Réceptions
- Cocktails
- Repas de fête
- Goûters

FACTURATION

Le Cercle établira ses factures mensuellement.

Ces factures comprendront :

- La provision anticipative pour les services généraux.
- Le décompte des repas effectivement consommés le mois précédent.
- Les déductions éventuelles pour cause d'absence ou non occupation.
- Les services supplémentaires éventuellement prestés le mois précédent.

PRIX ET TARIFS APPLIQUES

TABLEAU 2.

Appartement	Services	Charges Communes +/-
Studio		
Côté rue Q, N, H	693,34	60
Côté jardin B, E	721,86	60
Côté rue L	723,43	80
Côté jardin C, D	751,95	80
Côté rue G, O	813,71	80
Côté jardin A, F, P, T	842,28	80
Côté rue M	873,88	100
Côté jardin AB, DE, PS	902,44	100

Prix du déjeuner par résident : 5,89 €

Pension complète pour un mois de 31 jours, par personne : 305,66 EUR.

INDEXATION

Les prix des services repris dans les tableaux ci-dessus sont basés sur l'index d'avril 2005. ILS SONT SUCEPTIBLES DE MODIFICATIONS CONFORMEMENT AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Les prix DES DEJEUNERS ET DINERS SONT MAJORES DE 25 % eEN CAS DE SERVICE EN CHAMRE NON JUSTIFIE PAR UNE RAISON MEDICALE.

ABSENCES

Toute absence, pour quelques raisons et durée que ce soient, donnera lieu à une remise de 50% sur le prix des services généraux après le septième jour consécutif d'absence.

DECES OU DEPART DEFINITIF

En cas de décès du résident ou du dernier d'entre eux, le coût des services généraux à charge de la succession seront déduits de 50% et ce, à partir du huitième jour suivant l'annonce du décès à la Direction du Cercle, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel l'appartement aura été entièrement libéré, et les clés remises au propriétaire-bailleur.

CES DISPOSITIONS SONT APPLICABLES MUTATIS MUTANDIS EN CAS DE DEPART DEFINITIF.

Les repas effectivement consommés seront facturés.

DUREE

LE PRESENT CONTRAT PREND COURS POUR UNE DUREE INDETERMINEE A LA DATE DE SA SIGNATURE. IL PEUT ETRE RESILIE PAR CHACUNE DES PARTIES MOYENNANT UN PREAVIS DE TROIS MOIS REDUIT A TRENTE JOURS LORSQU'IL EST DONNE PAR LE RESIDENT POUR RAISON MEDICALE. LE PREAVIS DOIT RESPECTER LES REGLES DE FORME DE LA LEGISLATION APPLICABLE A LA MATIERE (AR Art 102 § 3-7°).

EN CAS D'OCCUPATION D'UN LOGEMENT PRIVATIF EN EXECUTION D'UN BAIL, LE PRIX DES SERVICES EST DÛ A COMPTER DU JOUR OU LE LOCATAIRE A LE DROIT D'OCCUPER LE LOGEMENT

LES SERVICES SONT EN TOUT CAS DUS JUSQU'À LA FIN DE L'OCCUPATION EFFECTIVE DU BIEN A QUELQUE TITRE QUE CE SOIT.

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE PEUVENT EN AUCUN CAS FAIRE OBSTACLE A LA DEBITION DE FRAIS DE SERVICES EN EXECUTION D'AUTRES REGLES DES STATUTS ET AUTRES DOCUMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE ET A SON OCCUPATION.

B.

En contrepartie des services prestés le Résident s'engage :

I. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Dans le but de faciliter les relations entre Résidents et de rendre la vie de chacun aussi agréable que possible, à SIGNER ET A respecter le règlement d'Ordre Intérieur DONT IL SIGNE UN EXEMPLAIRE POUR RECEPTION ET ACCORD ET RECOIT COPIE ET qui sera en permanence à sa disposition à la réception.

Ce règlement d'Ordre Intérieur régit dans le détail l'application des services prestés par le Cercle.

CE REGLEMENT PRECISE NOTAMENT LES MODALITES DE FONCTIONNEMENT DE L'AMICALE DES RESIDENTS DONT IL A LE DROIT D'ETRE MEMBRE (AR Art 102 §4-2°)

II. PAIEMENTS

- A régler anticipativement la facture des services généraux selon le tarif en vigueur (voir tableau 2).
- A régler au grand comptant la facture mensuelle des services de restauration, facture établie en fonction du nombre de repas réellement servis et suivant le tarif en vigueur au moment de la facturation (voir tableau 3).
- A régler au grand comptant la facture éventuelle des services personnels supplémentaires.
- LES FACTURES MENSUELLES SONT ACCOMPAGNEES DES PIECES JUSTIFICATIVES

III. NON-PAIEMENT

Tout montant dû par le résident, et non payé cinq jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du Cercle, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

A titre de clause pénale forfaitaire et irréductible, une majoration de 10% du montant dû sera en outre appliquée, avec un minimum de 62 euro.

En cas de non-paiement à due date par le résident de deux factures consécutives, le Cercle pourra intenter en Justice une action contre le résident aux fins d'obtenir le recouvrement de sa créance, sans préjudice de la possibilité pour le bailleur dont le loyer serait également impayé, d'intenter seul ou en accord avec le Cercle une telle action.

IV DEGUERPISSEMENT

DANS TOUS LES CAS OU LE RESIDENT VIENDRAIT A NE PAS RESPECTER LES STATUTS ET REGLEMENTS CONCERNANT L'OCCUPATION DU TRIANON OU A COMPROMETTRE LA SECURITE DES OCCUPANTS, Y COMPRIS LA SIENNE PROPRE, LE CERCLE AURA LA FACULTE, APRES DEUX AVERTISSEMENTS INFRUCTUEUX PAR LETTRE RECOMMANDEE, D'INVITER LE RESIDENT A DEGUERPIR, PAR LETTRE RECOMMANDEE OU EXPLOIT D'HUISSIER. LE RESIDENT S'OBLIGE A EXECUTER CETTE DECISION DANS LE DELAI QU'ELLE FIXERA .

LE CAS ECHEANT, COPIE DE CES LETTRES ET NOTIFICATION SERA TRANSMISE
PAR LE CERCLE AU PROPRIETAIRE DE L'APPARTEMENT OCCUPE PAR LE
RESIDENT.

V JURIDICTION

LES TRIBUNAUX CIVILS SONT COMPETENTS POUR TRANCHER TOUT LITIGE
RELATIF AU PRESENT CONTRAT OU A SES SUITES (AR Art 104 § 4-1°)

Fait en trois exemplaires à Woluwé-St-Lambert, le

Le Résident

Le Cercle

ANNEXE B : DOCUMENTS INTERNES

Le présent complément comprend les documents suivants :

1 - Statuts de l'a.s.b.l. « Le Cercle Trianon »

2 - Contrat de Gestion (manquant)

3 - Convention de Mises au Point

4 - Contrat de Bail à Appartement (modèle)

5 - Liste des Caves

6 - Cloisonnement des Garages

7 - Contrat de Bail Garage (modèle)

1 - STATUTS de l' a.s.b.l. « Le Cercle Trianon »

(Annexes du Moniteur belge – 26/11/2004)

TITRE 1^{er} – Dénomination, siège social

Article 1.

L'association est dénommée « Le Cercle Trianon ».

Article 2.

Son siège est établi à 1200 Bruxelles, avenue de Woluwé-St-Lambert 71. Il peut être transféré en tout autre lieu de la Région de Bruxelles-Capitale par décision du conseil d'administration.

L'association dépend de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.

TITRE II – Objet

Article 3.

L'association a pour objet le bien-être moral, social et matériel de résidents de la Résidence Trianon.

Elle aura pour mission d'organiser, au bénéfice de ces personnes, tous les services matériels, sociaux, culturels et paramédicaux sur les lieux de la résidence et, en manière générale, de leur procurer toute assistance, aide, conseils généralement quelconques, et ce dans le respect de leurs convictions religieuses, idéologiques et philosophiques.

Elle exercera, entre autres et sans que cette liste soit limitative, des activités dans les domaines suivants :

- l'entretien complet des appartements de la résidence et des parties communes ;

- la confection et la fourniture des repas aux résidents et aux personnes de leur famille leur rendant visite ;
- l'organisation d'activités culturelles, socio-culturelles et récréatives pour les résidents ;
- la mise en place d'infrastructures et d'activités destinées au maintien de la condition physique des résidents.

L'association pourra également, mais de façon accessoire, exercer des activités commerciales, à condition que le profit soit destiné exclusivement à son objet principal.

Elle pourra, pour réaliser son objet social, engager du personnel ou faire appel à des organismes, associations, personnes ou sociétés externes.

L'association pourra mener à bien toutes activités permettant la réalisation de son objet social.

Elle sera autorisée à détenir, en propriété ou autrement, tout immeuble pouvant permettre la réalisation de celui-ci.

Elle pourra, de façon générale, accomplir tous actes se rapportant directement ou indirectement à son objet social et, notamment, prêter son concours et s'intéresser à toute activité similaire à celui-ci.

TITRE III – Membres

Article 4.

L'association comporte des membres effectifs et des membres adhérents.

Le nombre minimum des membres effectifs est de trois et le maximum de douze.

Il n'y a ni minimum ni maximum quant au nombre des membres adhérents.

Article 5.

~~Les membres effectifs représentent au sein de l'association, soit l'association des copropriétaires de la Résidence, soit le conseil consultatif des résidents prévu par l'article 24 des présents statuts.~~

~~L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence désigne annuellement 10 personnes appelées à la représenter ; ces personnes appelées uniformément ci-après « copropriétaire » doivent être éligibles au conseil de gérance de la copropriété en vertu de l'article DHI 30 B du règlement de copropriété ; 5 d'entre elles au moins doivent être membres du conseil de gérance.~~

~~Le conseil consultatif des résidents est représenté par son président et un de ses membres désigné comme il est dit à l'article 24.~~

~~Les désignations ainsi prévues sont valables pour un terme prenant cours à l'ouverture de la 1^{ère} assemblée générale ordinaire consécutive du cercle et expirant à la fin de cette assemblée ; elles sont renouvelables.~~

SEULES PEUVENT ÊTRE MEMBRES EFFECTIFS LES PERSONNES PHYSIQUES AYANT LA QUALITE DE :

- SOIT RESIDENTS DE LA RESIDENCE TRIANON

- SOIT COPROPRIETAIRE D'UN APPARTEMENT DE L'IMMEUBLE

Pour être membre effectif, les personnes désignées RESIDENTS OU COPROPRIETAIRES INTERESSES doivent avoir posé leur candidature par écrit auprès du conseil d'administration du Cercle, avoir été acceptées par lui et être inscrites dans le registre des membres ; le refus d'agrément d'un candidat ne doit pas être motivé et n'est susceptible d'aucun recours ; ~~il entraîne automatiquement l'obligation pour l'organe qui a désigné le candidat d'en proposer un autre.~~

Article 6.

Les ~~personnes, locataires~~ résidents ou copropriétaires qui ne sont pas membre effectif et qui désirent aider l'association à réaliser son but peuvent être admises par le conseil d'administration en qualité de membres adhérents. Ces membres n'ont pas droit de vote aux assemblées générales ; ils y ont voix consultative.

Article 7.

Tout membre est libre de se retirer de l'association en adressant sa démission par lettre recommandée au conseil d'administration.

Perd d'office la qualité de membre effectif OU ADHERENT, celui qui, selon le cas, cesse d'être copropriétaire OU RESIDENT de la résidence Trianon, ~~membre de son conseil de gérance, président ou membre du conseil consultatif des résidents.~~

~~Dans ce cas le conseil d'administration peut inviter soit le conseil de gérance soit le conseil consultatif des résidents à désigner une personne pour achever le mandat du membre effectif défaillant.~~

La démission d'office sera constatée par le conseil d'administration et notifiée dans le mois à l'intéressé.

Le membre effectif ou adhérent démissionnaire, ou perdant cette qualité ou exclu, ainsi que les héritiers ou ayants droit du membre décédé n'ont aucun droit sur le fonds social.

Ils ne peuvent réclamer ou requérir ni relevé ou reddition de comptes, ni apposition de scellés, ni inventaire.

TITRE IV – Cotisations

Article 8.

La cotisation pouvant être due, SI LE CONSEIL D'ADMINISTRATION LE PROPOSE par les membres effectifs et adhérents est fixée annuellement par l'assemblée générale. Le montant de la cotisation ne peut excéder 25,00 Euro, montant qui sera indexé par rapport à l'indice des prix à la consommation de mars 1995.

TITRE V – Assemblée générale

Article 9.

L'assemblée générale est constituée des membres effectifs de l'association.

Article 10.

L'assemblée générale est le pouvoir souverain de l'association et elle possède les pouvoirs qui lui sont reconnus par la loi et les présents statuts.

Sont notamment réservés à sa compétence :

- les modifications aux statuts sociaux,
- la nomination et la révocation des administrateurs,
- la nomination et la révocation d'un ou plusieurs contrôleurs aux comptes, membres effectifs ou non,
- l'approbation des budgets et des comptes,
- la décharge aux administrateurs et aux contrôleurs aux comptes,
- la dissolution volontaire de l'association,
- l'exclusion d'un membre effectif ou adhérent,

- le remplacement d'un membre effectif.
- LA FIXATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE EVENTUELLE

Article 11.

Il doit être tenu une assemblée générale au moins une fois par an dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de préférence ~~avant~~ LE dernier samedi du mois de mars.

L'assemblée peut être réunie en assemblée générale extraordinaire à tout moment, par décision du conseil d'administration ou à la demande d'au moins trois membres effectifs.

Tous les membres effectifs doivent y être convoqués.

Article 12.

L'assemblée générale est convoquée par le conseil d'administration par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception, envoyée ou remise au moins huit jours avant l'assemblée ; elle est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par un administrateur désigné par le conseil d'administration.

L'ordre du jour est mentionné dans la convocation ; il doit comporter tout point souhaité par trois membres effectifs au moins.

L'ASSEMBLEE SE REUNIT AU SIEGE SOCIAL.

Article 13.

Chaque membre effectif dispose d'une voix et peut se faire représenter par un mandataire, lui-même membre effectif.

Un membre effectif ne peut être porteur que d'une seule procuration.

Le président de l'assemblée sera toutefois tenu de représenter le ou les membres effectifs qui lui auront fait tenir une procuration comportant des instructions de vote précises, et d'émettre en leurs noms des votes conformes aux instructions reçues.

Article 14.

Les résolutions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées, sauf dans les cas où il en est décidé autrement par la loi ou par les présents statuts.

Article 15.

L'assemblée générale ne peut décider l'exclusion d'un membre qu'à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées et après qu'il ait été invité à s'expliquer.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si l'objet de celles-ci est spécialement indiqué dans la convocation et si l'assemblée réunit au moins les deux tiers des membres effectifs. Aucune modification ne peut être adoptée qu'à la majorité des deux tiers des voix des membres effectifs présents ou représentés.

Toutefois, si la modification porte sur l'un des objets en vue desquels l'association s'est constituée, elle ne sera valable que si elle est votée par l'unanimité des membres effectifs présents ou représentés.

Toute modification aux statuts devra en outre se faire dans le respect de l'article 8 de la loi du 27 juin 1921 relative aux associations sans but lucratif.

L'assemblée générale ne peut délibérer sur la dissolution de l'association que conformément à l'article 20 de la susdite loi du 27 juin 1921.

Article 16.

Les membres adhérents peuvent être invités par le conseil d'administration à assister aux assemblées générales lorsqu'il juge leur présence souhaitable ; ils y ont voix consultative.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre des procès-verbaux, signé par les membres effectifs présents.

Ce registre est conservé au siège social où tous les membres peuvent en prendre connaissance, sans déplacement du registre.

Tous les membres effectifs ou adhérents et les tiers justifiant d'un intérêt peuvent obtenir des extraits, signés par deux administrateurs.

TITRE VI. – Administration

Article 17.

L'association est administrée par un conseil composé de cinq administrateurs, nommés par l'Assemblée générale parmi les membres effectifs ~~copropriétaires dans la Résidence Trianon.~~

~~Trois administrateurs au moins doivent être membres du conseil de gérance de la Résidence Trianon.~~

La qualité d'administrateur se perd par démission ou perte de la qualité de membre effectif ~~et le cas échéant de membre du conseil de Gérance de la Résidence ou de copropriétaire de la Résidence.~~

Article 18.

Les administrateurs sont nommés pour un terme expirant lors de la 1^{ère} assemblée générale ordinaire suivant leur nomination. Ils sont rééligibles. Ils sont désignés ou révoqués à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

En cas d'incapacité temporaire ou d'empêchement de l'un des administrateurs, celui-ci peut donner mandat à un autre administrateur; ~~le mandataire doit être membre du conseil de gérance si c'est le cas de l'administrateur qu'il représente.~~

En cas d'incapacité prolongée, ou de perte de sa qualité d'administrateur d'un membre du conseil d'administration, et si l'événement survient plus de 4 mois avant la date de la prochaine assemblée générale ordinaire, une assemblée extraordinaire sera réunie, ayant pour objet le remplacement dudit administrateur jusqu'au terme de son mandat.

Article 19.

Le conseil d'administration désigne parmi ses membres un président et un vice président ; celui-ci remplace le président chaque fois qu'il est empêché.

Le conseil se réunit sur convocation du président ou à la demande de deux administrateurs. Il ne peut statuer que si la majorité des administrateurs sont présents ou représentés. Le vote par correspondance ou par fax est autorisé, le votant étant alors censé présent.

Les décisions du conseil d'administration sont prises à la majorité absolue des voix ; ces décisions sont consignées sous forme de procès-verbaux, signés par les administrateurs présents, et inscrits dans un registre spécial.

Les extraits à produire en justice ou ailleurs sont signés par deux administrateurs.

Article 20.

Le conseil d'administration a les pouvoirs les plus étendus pour la gestion et l'administration de l'association.

Seuls sont exclus de sa compétence, les actes réservés par la loi ou les présents statuts à celle de l'assemblée générale.

Il peut notamment, sans que cette énumération soit limitative et sans préjudice de tous autres pouvoirs dérivant de la loi ou des statuts, faire et passer tous actes et tous contrats, transiger, compromettre, acquérir, échanger, vendre tous biens meubles et immeubles, hypothéquer, emprunter, conclure des baux de toute durée, accepter tous legs, subsides, donations et transferts, renoncer à tous droits, conférer tous pouvoirs à des mandataires de son choix, membres effectifs ou non, représenter l'association en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Tous actes signés par deux administrateurs engagent valablement l'association.

Article 21.

Le conseil peut déléguer la gestion journalière de l'association, avec l'usage de la signature afférente à cette gestion, à un ou plusieurs DE SES membres, ~~à la personne avec laquelle le contrat de gestion prévu à l'article 22 est conclu ou à tout autre tiers.~~

La gestion journalière comporte le pouvoir de poser tout acte utile à la bonne marche des activités de l'association et notamment les pouvoirs de nommer et révoquer le personnel de l'association, toucher et recevoir toutes sommes et valeurs, retirer toutes sommes et valeurs consignées, ouvrir tous comptes auprès des banques ou institutions financières, effectuer sur lesdits comptes toutes opérations et notamment tout retrait de fonds par chèque, ordre de virement ou de transfert ou tout autre mandat de paiement, prendre en location tout coffre de banque, payer toute somme due par l'association, introduire toute déclaration ou réclamation auprès de toute administration, retirer de la poste, de la douane, de la société de chemins de fer, messageries, etc... les lettres, télégrammes, colis, recommandés, assurés ou non, encaisser tout mandat poste, ainsi que toutes assignations ou quittances postales.

La personne investie de la gestion journalière de l'association porte le titre de « administrateur-délégué, ~~délégué à la gestion journalière, ou gestionnaire~~ ».

Le conseil d'administration peut déléguer des pouvoirs spéciaux à la personne investie de la direction de la résidence, à un membre du personnel, ou à toute autre personne.

Les pouvoirs spéciaux ainsi délégués et ceux de gestion journalière ne peuvent être sous-délégués sans l'accord du conseil d'administration.

~~Le délégué à la gestion journalière du Cercle Trianon, a.s.b.l., assiste avec voix consultative aux réunions du conseil d'administration; en outre,~~ Le conseil peut inviter toute personne de son choix à participer à tout ou partie d'une réunion.

Tout participant à une réunion du Conseil d'administration ayant un intérêt personnel sur un ou plusieurs points de l'Ordre du jour s'abstiendra d'assister à cette partie de la réunion ; LES POINTS DE L'ORDRE DU JOUR CONCERNANT L'INTERET COLLECTIF DES RESIDENTS OU CELUI DES COPROPRIETAIRES NE SONT PAS VISES PAR LA PRESENTE DISPOSITION.

Article 22.

Le conseil d'administration est seul qualifié pour :

- conclure un contrat de gestion avec la ou les personnes physiques ou morales que l'association chargerait des prestations de services ;
- arrêter ou modifier les conditions du contrat d'emploi de la personne que l'association investirait de la direction de la Résidence ou décider de mettre fin à son contrat ;
- arrêter ou modifier les termes des contrats de services avec les résidents, copropriétaires ou non ;

- arrêter ou modifier le Règlement d'Ordre Intérieur organisant les détails de la vie journalière de la Résidence Trianon.

Article 23.

Les administrateurs ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Celui-ci est gratuit.

TITRE VII—Conseil consultatif des résidents

Article 24.

~~Les résidents de la Résidence Trianon copropriétaires ou non constituent le conseil consultatif des résidents.~~

~~Ce conseil élit un président et fixe ses règles de fonctionnement ; il désigne au mois de mars de chaque année un de ses membres pour le représenter aux côtés de son président en qualité de membres effectifs de l'Association.~~

Article 25.

~~Par la voix de ses représentants, le conseil consultatif pourra émettre toutes observations relatives à l'organisation de la vie dans la résidence et formuler toutes suggestions.~~

~~Le conseil consultatif remettra chaque année un rapport à l'assemblée générale ordinaire de l'Association.~~

TITRE VIII. VII– Dispositions diverses

Article 26 24.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

Article 27 25.

En cas de dissolution de l'association, l'assemblée générale nommera un ou des liquidateurs choisis en raison de son/leur impartialité, et en tous cas à l'exception d'un membre effectif ou adhérent.

Elle déterminera son/leur pouvoir et indiquera l'affectation à donner à l'actif net de l'avoir social. Cette affectation se rapprochera autant que possible du but de la présente association.

Article 28 26.

Tout ce qui n'est pas prévu explicitement aux présents statuts est réglé par la loi du 27 juin 1921 régissant les associations sans but lucratif.

Les présents statuts ~~ont été publiés aux annexes du moniteur belge du 26 novembre 2004 ; ils constituent la coordination des statuts originaires adoptés par les fondateurs de l'a.s.b.l. le 25 mars 1995 et de leurs modifications~~ POSTERIEURES par l'assemblée générale ~~du 19 mars 2005.~~

3 - CONVENTION DE MISE AU POINT

Entre les soussignés :

1) L'Association des Copropriétaires de la Résidence Trianon,

personne morale es qualité, ayant son siège à Woluwé-St-Lambert, avenue de Woluwé-St-Lambert 71,

2) L'a.s.b.l. « Le Cercle Trianon », ayant son siège à Woluwé-St-Lambert, avenue de Woluwé-St-Lambert 71,

Il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I. MISES A DISPOSITION

Article I-1 Locaux

Sont mis à la disposition de l'a.s.b.l., par l'association, LE JARDIN ET les locaux énumérés dans le statut de copropriété (notamment Annexe A-SERVICES – Articles II-2 et II-3).

Article I-2 Etat des locaux

A l'exception des locaux « techniques » cités à l'article II-3 (Annexe SERVICES), (chaufferie, local des compteurs électriques et local technique des ascenseurs), et dont les frais d'entretien n'incombent pas à l'a.s.b.l., ces locaux sont mis à la disposition de l'a.s.b.l. dans leur état actuel, c'est-à-dire à la suite d'un usage constant et, cela, depuis des années ; en conséquence aucun reproche ne pourra être adressé, ultérieurement, à l'a.s.b.l. par la copropriété à propos de cet état, alors qu'aucun procès verbal de constat n'a été dressé jusqu'à présent.

Dès lors, pour éliminer tout problème, un constat détaillé de l'état des lieux, dans le sens de l'article 1730 du Code civil, sera dressé à frais communs par un expert choisi de commun accord par les parties.

~~Sur base du procès-verbal de ce constat, les parties établiront la liste des locaux dont l'état ne correspond plus à la notion de « bon état locatif », et nécessite donc une remise en état. Les parties préciseront, en fonction de l'état constaté et de l'urgence de la « remise en état », si et dans quelle proportion les frais en seront pris en charge par la copropriété.~~

Pour chaque local, la première « remise en état » ultérieure sera constatée dans un procès-verbal établi et signé par les deux parties. Pour chaque local délivré en « bon état locatif » ou remis en tel état, l'a.s.b.l. assumera seule dans la suite le complet entretien « locatif », y compris les peintures et tapisseries, mais à l'exclusion du remplacement des tapis plains nécessité par « l'usage normal ».

Il résulte de ce qui précède que tout local visé et non repris dans le constat, est réputé en « bon état locatif », ce qu'accepte l'a.s.b.l.

Tous travaux importants affectant la structure de l'immeuble ne pourront être effectués qu'après accord exprès et écrit des parties. Cet accord précisera les proportions dans lesquelles ces travaux seront assumés par chacune des parties.

Ce qui précède, sauf convention particulière entre parties, ultérieurement et éventuellement, sur des points particuliers.

Article I-3 Objets mobiliers

Sont mis à la disposition de l'a.s.b.l., dans les locaux précités, les objets mobiliers qui font l'objet d'un inventaire dressé séparément et annexé ; cet inventaire est dressé local par local mais sans obligation de maintenir ultérieurement (pour les meubles meublants en particulier) cette localisation.

Article I-4 Etat de ces objets mobiliers

Ces objets sont mis à la disposition de l'a.s.b.l. dans leur état actuel, le principe étant qu'ils ont été utilisés déjà depuis plusieurs années ; l'inventaire ci-dessus fera, si nécessaire, foi des mentions différentes y portées.

Article I-5 Avenir

En ce qui concerne les locaux, l'a.s.b.l. assurera en fonction du statut de copropriété, les obligations prévues en matière de nettoyage et d'entretien, dans le cadre défini à l'article I-2 supra (complet entretien locatif).

En ce qui concerne les objets mobiliers, au fur et à mesure des nécessités, l'a.s.b.l., sur pièces, déclassera ceux qui sont mentionnés dans l'inventaire et procédera aux remplacements, lesquels ne doivent nullement être une substitution d'un objet identique au bien « remplacé ». Dès le remplacement, l'a.s.b.l., l'établissant par pièces, sera seule propriétaire des objets nouvellement acquis. Quant à la valeur résiduelle – éventuelle – des objets déclassés, elle sera inscrite aux recettes de l'a.s.b.l., en compensation partielle de ses dépenses.

Il est toutefois convenu qu'au cas où l'a.s.b.l. estimerait que des travaux (par exemple d'aménagement ou de rénovation des locaux), ou des investissements importants (par exemple de mobiliers ou de matériels), dépassant ses possibilités financières, seraient nécessaires pour le bon accomplissement de sa mission, elle pourrait faire appel au concours financier de la copropriété.

Elle dressera en ce cas un dossier détaillé et motivé à l'intention du conseil de gérance, qui l'instruira et fera rapport à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires, sauf à en convoquer une extraordinaire.

~~ARTICLE I-6 PRINCIPE DE RESPONSABILITE
EN REGLE LES REponsabilites de l'Etat des lieux et du mobilier
seront reparties en s'inspirant des reglkes applicables entre
bailleurs et bailleurs~~

ARTICLE I-6 APPAREILS D'EQUIPEMENT

LES APPAREILS, MACHINES ET EQUIPEMENTS LOURDS ET NOTAMMENT LES
APPAREILS DE CUISINE (FRIGOS, CUISINIERES, FOURS, LAVE-VAISSELLE

ETC ...) EQUIPANT LES LIEUX MIS A LA DISPOSITION DE L'ASBL, QU'ILS SOIENT OU NON IMMEUBLES PAR DESTINATION OU INCORPORATION, APPARTIENNENT AUX COPROPRIETAIRES ET RESTENT LEUR PROPRIETE ; EN CONSEQUENCE, LEURS REPERATIONS ET REMPLACEMENT NECESSITES PAR L'USURE ET L'USAGE NORMAL INCOMBENT A L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

COMPTE TENU DE LA GRATUITE DE LA MISE A DISPOSITION DES APPAREILS D'EQUIPEMENT, L'ASBL VERSERA A L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES UNE INDEMNITE ANNUELLE DONT LE MONTANT EST FIXE DE COMMUN ACCORD ENTRE D'UNE PART LE SYNDIC ET LE CONSEIL DE GERANCE ET D'AUTRE PART LE CONSEIL D'ADMINISTRATION. EN CAS DE DESACCORD, CE MONTANT SERA FIXE PAR UN ARBITRE, AMIABLE COMPOSITEUR, CHOISI DE COMMUN ACCORD PAR LES PARTIES ET A DEFAUT PAR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES A LA REQUETE DE LA PLUS DILIGENTE D'ENTRE ELLES ;

CHAPITRE II. AFFECTATIONS ET CONSEQUENCES

Article II-1 Principe

La mise à disposition soustrait les locaux et les objets mobiliers à la compétence (et à la responsabilité) du syndic.

Article II-2 Fluides

1) Electricité : Chaque appartement est doté d'un compteur électrique placé par la Régie, et en assume entièrement les frais. Les parties communes sont dotées d'un double compteur électrique desservant tant l'éclairage de toutes les parties communes et des garages que le fonctionnement des pompes de la chaufferie et des ascenseurs, et les besoins de la cuisine, entièrement équipée de matériel électrique.

Des compteurs de passage ont été installés pour permettre la détermination des consommations de chaque « utilisateur » distinct, à l'exception des garages dont le raccordement direct sur le compteur général ne permet pas de distinguer sa consommation propre de celle de l'éclairage des communs résidentiels. Le coût de l'électricité relevée à ce compteur général sera réparti entre la communauté résidentielle et la communauté des garages dans des proportions établies de commun accord par les parties. Les frais autres que les « consommations » seront imputés de même.

2) Gaz : Le gaz n'est actuellement utilisé que pour l'alimentation des chaudières assurant le chauffage central et la production d'eau chaude. La totalité de son coût sera donc imputé à ces postes, et répartie suivant procédure spécifique.

Au cas où l'usage du gaz serait ultérieurement étendu (par exemple à l'équipement de la cuisine), un (ou des) compteur(s) de passage devrai(en)t être placés pour permettre l'imputation correcte de son coût.

3) Eau froide : Un seul compteur, placé par la Société Distributrice, dessert l'ensemble de la Résidence. Chaque appartement est doté d'un compteur de passage. La cuisine est également dotée d'un compteur de passage. Lors de l'établissement annuel des comptes de consommation, outre les « frais annexes » imputables à chaque intéressé (abonnement, redevances, frais de relevés etc...), chaque appartement se verra imputer sa propre consommation, l'a.s.b.l. se verra imputer la consommation relevée sur le compteur de passage de la cuisine, et le solde de la consommation générale et des frais annexes sera imputé aux occupants des appartements et des garages au titre de charge commune générale, pour le nettoyage des parties communes. (Deuxième partie – Règlement de Copropriété – Article IV-4).

4) Eau chaude : Un compteur est placé à l'entrée de l'installation de chauffage de l'eau. Chaque appartement est doté d'un compteur de passage. La cuisine est également dotée d'un compteur de passage. Lors de l'établissement annuel des comptes de consommation, outre les frais annexes imputables à chaque intéressé, (Deuxième partie – Règlement de Copropriété – Article IV-5), chaque appartement se verra imputer sa propre consommation, l'a.s.b.l. se verra imputer la consommation relevée sur le compteur de passage de la cuisine, et le solde de la consommation générale sera imputé aux occupants des appartements et des garages (10.000/10.000es) au titre de charge commune générale, pour le nettoyage des parties communes.

5) Chauffage central : Tous les radiateurs de la Résidence sont dotés d'un évaporateur (calorimètre), permettant de calculer la part imputable à chacun d'eux dans le coût total du chauffage central de l'immeuble. Chaque appartement se verra imputer les frais correspondant à la « consommation » relevée sur les radiateurs. L'a.s.b.l. se verra imputer les frais correspondant à la « consommation » relevée sur les radiateurs assurant le chauffage des locaux affectés exclusivement aux Services (Annexe A – Services – Article II-2). Les frais correspondant à la « consommation » relevée sur les radiateurs assurant le chauffage des « parties communes mixtes » (Annexe A – Services – Article II-3) seront imputés aux occupants des appartements (9.241/9.241es) au titre de charge commune pour le chauffage des parties communes (Deuxième partie – Règlement de Copropriété – Article IV-5).

CHAPITRE III. DIFFERENDS

Article III-1 Compétence

Tout différend entre l'a.s.b.l. et le syndic est tranché, les parties entendues, par le conseil de gérance, avec recours possible de la partie succombante devant l'assemblée générale du complexe ou d'une communauté, suivant la nature du différend.

Article III-2 Interférences

Aussi longtemps, en matière d'objets mobiliers, que l'a.s.b.l. conserve des biens mis à sa disposition par la copropriété, et pour éviter tout différend, le syndic est tenu au courant de tout déclassement, par communication d'un double certifié ; le syndic possède un droit de regard, pour faire éventuellement rapport, sur ces déclassements et, une fois par trimestre, sur les inventaires et leurs correspondances, sans déplacement des pièces et accompagné d'un délégué désigné par le conseil d'administration de l'a.s.b.l.

Fait à Bruxelles, le
En autant d'originaux que d'intérêts en cause :

- 1 original pour l'a.s.b.l.
- 1 original pour la copropriété (syndic)
- 1 original pour le conseil de gérance

4 - CONTRAT DE BAIL D'APPARTEMENT

(Modèle)

Entre les soussignés :

A. M.....
Demeurant à

ci-dessous dénommé « le bailleur » d'une part,

et

B. M.....
Demeurant à

ci-dessous dénommé(e) « le preneur » d'autre part,

il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à titre de bail à loyer au preneur qui accepte, un appartement dénommé, situé auétage côté rue – jardin – de la Sénior – Résidence « LE TRIANON », sise à 1200 Bruxelles, 71 avenue de Woluwé-St-Lambert, comprenant Hall, Living, Cuisine, WC, Salle de bain, Chambre à coucher et Terrasse, le tout parfaitement connu du preneur qui déclare l'avoir visité.

2. DUREE

Le bail est consenti pour un terme de années consécutives prenant cours le pour finir de plein droit et sans tacite reconduction le

3. LOYER

La présente location est consentie et acceptée pour et moyennant un loyer mensuel de Euros, payable par anticipation aux échéances du dernier jour ouvrable précédant le de chaque mois, par virement au compte.....

Le preneur donnera à son organisme bancaire un ordre de paiement permanent à exécuter le..... de chaque mois.

4. INDEXATION

Le loyer ci-dessus spécifié est représentatif du pouvoir d'achat correspondant à l'indice des prix à la consommation.

Afin de maintenir cette correspondance, ledit loyer sera adapté tous les ans à dater de la prise d'effet du présent bail, conformément à la formule proportionnelle et selon les modalités prévues par la loi.

5. GARANTIE

A titre de garantie par le preneur de bonne et entière exécution de ses obligations, celui-ci versera aux mains du bailleur, au moment de la signature du présent bail, une somme de Euros, - montant égal au loyer d'un trimestre - , qui lui sera restituée après l'expiration du dernier terme du présent bail, et après que de bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues.

En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement de loyers ou charges quelconques. Le preneur sera donc tenu de les payer à due date jusqu'à la fin du bail.

La somme remise au bailleur à titre de garantie locative sera aussitôt déposée par lui, conformément à la loi, sur un compte bancaire à intérêts. Les intérêts produits seront acquis au preneur, et ajoutés au montant du versement initial.

La garantie ainsi déposée entre les mains du bailleur sera libérable par la banque en fin de location sur production : - soit d'un accord des parties, - soit d'un jugement, même rendu par défaut et n'ayant pas l'autorité de la chose jugée, - soit du rapport d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le Tribunal.

Le preneur aura la faculté de servir ladite garantie locative sous forme de lettre de garantie bancaire, libérable, en fin de location, ainsi que précisé supra. Le montant de la garantie bancaire devra, lors de chaque indexation du loyer, être complété par le preneur afin de le maintenir à la valeur minimale de trois mois de loyer.

6. CHARGES COMMUNES

Outre le loyer ci-avant spécifié, le preneur acquittera sa quote-part des charges communes de l'immeuble, telles qu'elles seront établies par le syndic ou la bailleur.

Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz et d'électricité, les frais d'entretien et d'assurance des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic.

Restent à charge du bailleur les travaux au gros œuvre, les grosses réparations et les assurances pour l'incendie et le dégât des eaux du bâtiment.

Au cas où la police d'assurances incendie et dégât des eaux de l'immeuble contiendrait une clause de renonciation de recours contre les locataires, le montant de la prime sera partagé par moitié entre les propriétaires et les locataires.

7. RETARDS DE PAIEMENTS

Tout montant dû par le preneur, et non payé CINQ jours après son échéance, produira de plein droit et sans mise en demeure, au profit du bailleur, un intérêt de un pour cent par mois à partir de son échéance, l'intérêt de tout mois commencé étant dû pour le mois entier.

8. IMPOTS

A l'exception du précompte immobilier, tous les impôts, taxes et redevances quelconques mis ou à mettre sur les lieux loués par l'Etat, la Province, la Région, la

Commune ou par toute autre autorité publique, devront être payés par le preneur proportionnellement à son loyer et la durée de son occupation.

9. CONSOMMATIONS PRIVEES

Les abonnements aux distributions d'eau, électricité, chauffage central, téléphone, radio, télévision ou autres, sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, redevances, coût des consommations, etc.

10. PROVISIONS

A titre de provision à valoir sur les charges communes et les consommations de chauffage et d'eau, le preneur payera chaque mois avec son loyer la somme de Euros.

Le montant de cette provision pourra être adapté en cas d'insuffisance.

Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur. A sa demande, il lui sera permis d'examiner, sans déplacement des pièces, les documents justificatifs.

Si lesdits comptes sont établis par un syndic professionnel, contrôlé par la copropriété, un exemplaire des relevés et détails de comptes sera réservé au preneur. Ces documents constitueront justification suffisante de ces comptes.

11. DOMICILIATION – IDENTITE

Pour tout avis ou signification, le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection de domicile, obligatoirement en Belgique.

En cas de changement de son état civil, le preneur sera tenu d'en aviser sans retard le bailleur.

12. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, et sauf clause de renonciation de recours contre le locataire qui serait incluse dans la police globale de la Résidence, le preneur fera assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux ses risques locatifs et le recours des voisins, auprès d'une compagnie ayant son siège en Belgique, et justifiera de cette assurance.

13. DESTINATION

Les lieux sont loués à usage de simple habitation pour deux personnes maximum, et affectés à usage de résidence principale du preneur.

Il est de convention expresse que les lieux sont loués à une ou deux personnes physiques pour usage de simple habitation, et qu'ils ne pourront en aucun cas être affectés ni en tout ni en partie à un quelconque usage professionnel.

Le preneur ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur ceux-ci qu'avec le consentement préalable et écrit du bailleur. Il occupera les lieux en bon père de famille.

14. ETAT DES LIEUX

L'appartement dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve, bien connu du preneur qui déclare l'avoir visité dans tous ses détails. A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté.

Les parties conviennent qu'un constat de l'état des lieux sera établi par elles, ou à frais partagés avant l'entrée du preneur. Ils désignent de commun accord Monsieur en qualité d'expert unique pour cette mission.

15. MODIFICATION DU BIEN LOUE

Tous travaux, embellissement, améliorations, transformation du bien loué, ne pourront être effectués qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur. Sauf convention contraire à intervenir lors de la délivrance de cet accord écrit, ils seront, dès leur établissement, acquis sans indemnité au bailleur, qui conservera toutefois la faculté d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Il est strictement interdit de forer, pour quelque motif que ce soit, des trous dans les châssis des fenêtres et portes-fenêtres, ou de suspendre aux murs des meubles ou autres objets pondéreux.

16. ENTRETIEN

Le preneur fera remplacer les vitres et glaces fendues ou brisées, quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état les installations sanitaires et conduits de décharges, les installations d'eau, électricité, téléphone, etc. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté, et à laver les peintures si nécessaire.

17. RECOURS

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Il en sera de même des responsabilités découlant des articles 1386 et 1721 du Code civil.

18. ANIMAUX

Le preneur ne pourra pas posséder d'animaux.

19. RESILIATION ANTICIPEE

En cas de demande par le preneur de résiliation anticipée du présent bail, il sera, conformément à la loi, délié de toutes les obligations résultant de ce bail, moyennant préavis de trois mois et paiement d'une indemnité de résiliation fixée forfaitairement à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que cette résiliation a lieu au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

20. RESILIATION PAR VOIE DE JUSTICE

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre les loyers et charges venus à échéance avant son départ, une indemnité équivalente aux loyers et charges d'un semestre, soit un trimestre couvrant le préavis de renon, et un trimestre d'indemnité de résiliation.

21. SOLIDARITE

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des preneurs, et de leurs héritiers ou de leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit.

22. VISITES

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation, ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que les amateurs puissent le visiter librement et complètement deux jours par semaine et trois heures consécutives par jour, à déterminer de commun accord.

23. REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution.

Il s'engage à respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'Assemblée des copropriétaires conformément aux règlements de l'immeuble.

Il s'engage en outre formellement à respecter les statuts et règlements de l'a.s.b.l. « Cercle Trianon », chargée de la gestion des services dispensés dans la Résidence.

Le preneur déclare avoir reçu un exemplaire du « Règlement d'Ordre Intérieur », et peut prendre connaissance des autres documents et des modifications éventuelles au Secrétariat de la Résidence.

24. FRAIS DE SERVICES

Etant donné la destination spécifique de la Résidence, le preneur s'engage à payer régulièrement et à due date, en sus de ses loyers et charges communes, le montant des services qui lui seront facturés.

En cas de non-paiement à due date par le résident de deux factures consécutives à l'a.s.b.l. « Le Cercle Trianon », qui assure la fourniture de services aux occupants de la Résidence Trianon, le bailleur pourra solliciter du Tribunal compétent la résiliation du bail aux torts du locataire, cette absence ou ces retards de paiements étant considérés comme une faute contractuelle dans les relations entre le propriétaire-bailleur et le locataire-résident.

25. ENREGISTREMENT

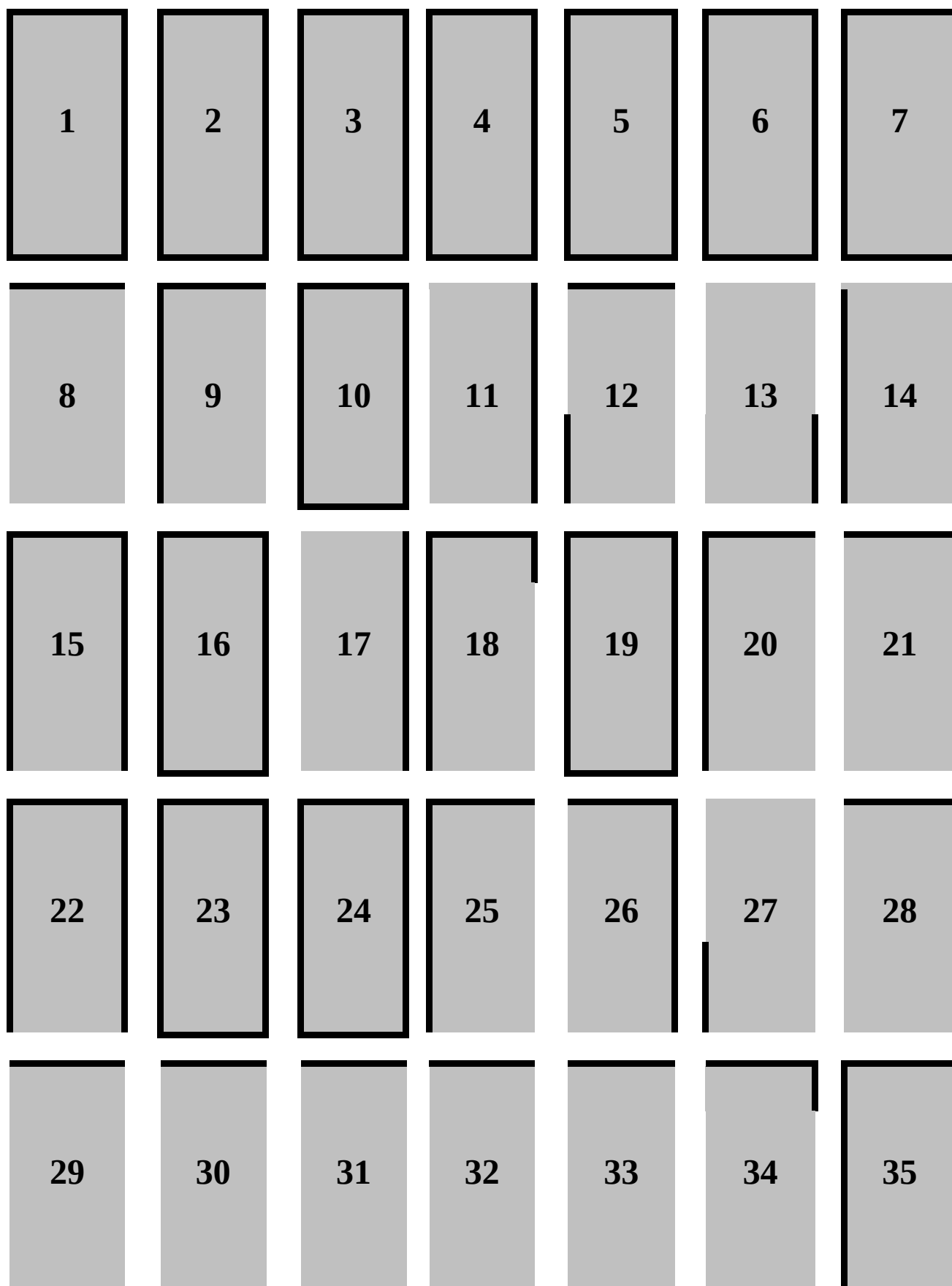
Les frais d'enregistrement du présent bail sont à charge du preneur qui supportera seul tous droits et amendes auxquels le présent bail donnerait ouverture.

Fait à Bruxelles, en quatre exemplaires, dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

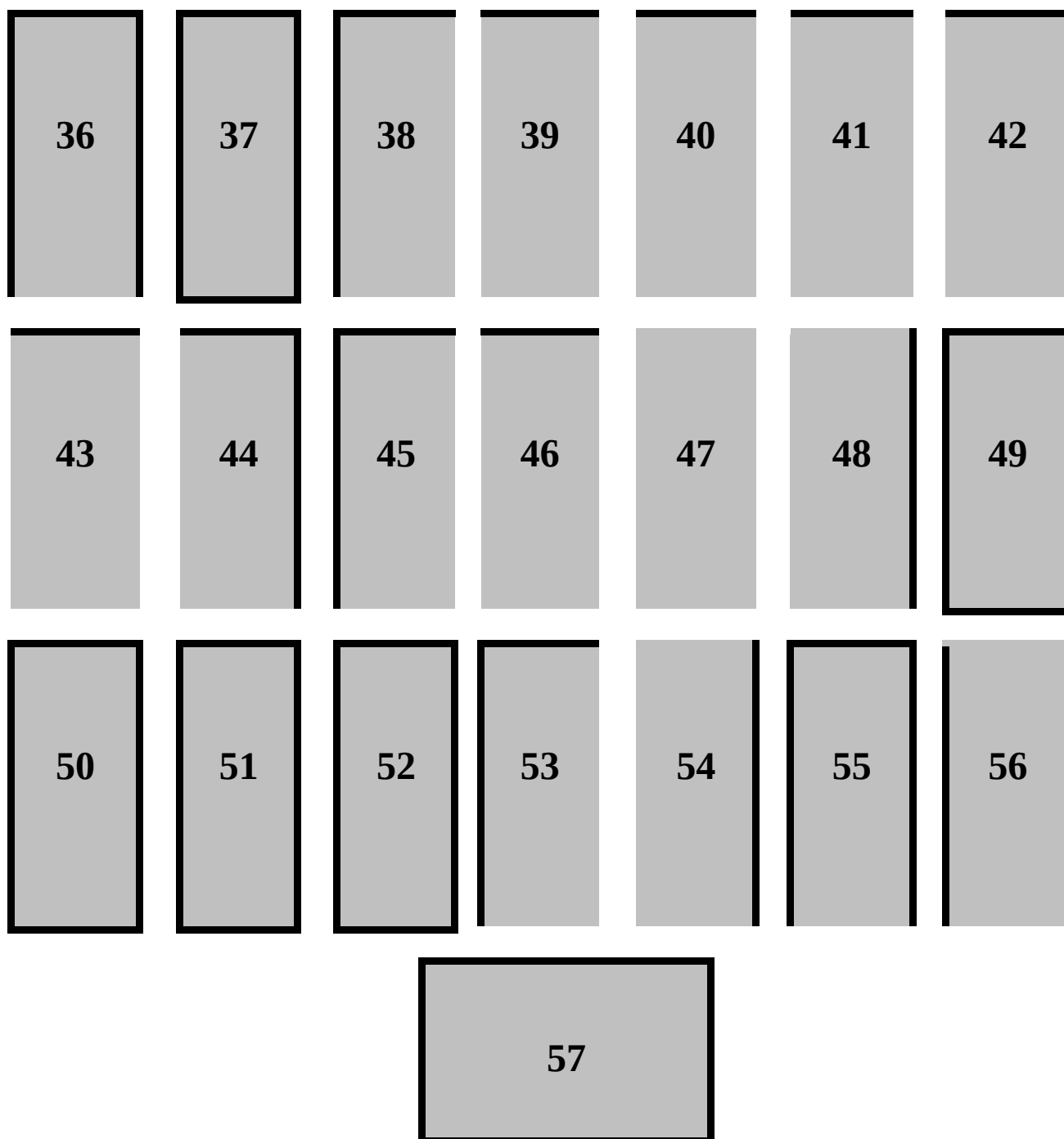
Le

7 - Liste des caves					
N° Cave	Identité Appart.	N° Appart.	N° Cave	Identité Appart.	N° Appart.
1	L4	43	31	H2	19
2	E2	16	32	G1	6
3	C3	26	33	G5	53
4	L3	32	34	M4	44
5	D3	27	35	C2	14
6	L5	55	36	C2	14
7	C5	49	37	C2	14
8	C5	49	38	C2	14
9	AB1	1	39	C2	14
10	N4	45	40	C2	14
11	G3	30	41	E1	4
12	G3	30	42	E1	4
13	B3	25	43	E3	28
14	N1	10	44	E3	28
15	O5	58	45	L1	8
16	O5	58	46	C1	2
17	M1	9	47	D1	3
18	O2	23	48	H5	54
19	T6	62	49	F4	40
20	T6	62	50	F4	40
21	A5	47	51	M3	33
22	H4	42	52	M3	33
23	A4	36	53	M2	21
24	O4	46	54	M2	21
25	A3	24	55	RS6	61
26	A3	24	56	RS6	61
27	M5	56	57	A2	12
28	D5	50	58	F5	52
29	N3	34	59	F2	17
30	O1	11	60	C4	38

Cloisonnement des Garages 1/2



Cloisonnement des Garages 2/2



7 - CONTRAT DE BAIL DE GARAGE

(Modèle)

ENTRE :

M
demeurant

Ci-dessous dénommé(s) le bailleur, d'une part ;

ET :

M
Demeurant

Ci-après dénommé(s) le locataire, d'autre part.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1

Le bailleur donne en location au locataire le garage n° au sous-sol de la Résidence Trianon, 71 avenue de Woluwé-St-Lambert, à 1200 Bruxelles.

Ce garage est équipé d'une porte basculante fermant à clé.

Le locataire déclare avoir reçu une clé du garage loué.

Le bailleur donne en location au locataire le semi-garage, ou l'emplacement de parcage n°..... au sous-sol de la Résidence Trianon, 71 avenue de Woluwé-St-Lambert, à 1200 Bruxelles.

Le locataire déclare bien connaître les lieux loués et ne pas en demander plus ample description.

Ils sont en parfait état locatif et d'entretien.

L'accès au sous-sol où se trouve le bien loué est commandé par une porte basculante commune dont le locataire déclare avoir reçu une clé.

Article 2

Le présent bail prend cours le pour une durée indéterminée ; chacune des deux parties aura la faculté d'y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de trois mois au moins.

Article 3

Le locataire déclare connaître parfaitement l'acte de base et le règlement d'ordre intérieur applicables aux garages, semi-garages et emplacements de parcage de la Résidence Trianon et s'engage à s'y conformer en tous points.

Plus particulièrement il s'interdit d'entreposer toutes matières inflammables ou dangereuses quelconques dans le garage loué.

Article 4

Le loyer est fixé à Eur par mois, indexé, à chaque anniversaire des présentes, payable mensuellement et par anticipation au compte n° de

Le locataire remboursera aux bailleurs les charges communes afférentes au bien loué dans la mesure où elles sont imputables aux locataires, sur simple présentation du décompte du gérant du syndic.

Ainsi fait en quatre exemplaires, dont trois sont remis au locataire aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur, à Bruxelles, le

ANNEXE C : CODE CIVIL

Loi du 30 juin 1994

CHAPITRE III. DE LA COPROPRIETE

De la copropriété ordinaire et de la copropriété forcée en général

577-2.

§1^{er}. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartenait indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit :

§2. Les parts indivises sont présumées égales.

§3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

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

§5. 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 provisoires.

§6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux

frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§8. Le partage de la chose commune est régie par des règles établies au titre **Des successions**.

§9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

La quote-part des biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, 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.

Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.

§10. Dans le cas prévu au §9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Section II

De la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

Sous-section première

Dispositions générales

577-3.

Les principes relatifs à la copropriété forcée énoncés à l'article 577-2, §9, et les règles de la présente section, sont applicables à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part dans les éléments immobiliers communs. Ils ne s'appliquent pas si la nature des biens ne le justifie pas et que tous les copropriétaires s'accordent sur cette dérogation.

Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

577-4.

§1^{er}. L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci, doivent faire l'objet d'un acte authentique.

L'acte de base doit comprendre la description de l'ensemble immobilier, des parties privatives et communes et la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, en tenant compte de la valeur respective de celles-ci.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1) la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ;
- 2) le critère et le mode de calcul de la répartition des charges ;

3) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;

4) le mode de nomination du syndic, l'étendue de ses pouvoirs et la durée de son mandat.

§2. S'il a été décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur, il peut être établi par acte sous seing privé.

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

Sous-section II

De la personnalité juridique de l'association des copropriétaires

577-5

§1^{er}. 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.

Elle porte la dénomination « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

§2. 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.

§3. 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. 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.

Sous-section III

De l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis

577-6

§1^{er}. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de démembrement du droit de propriété portant sur un lot, ou si celui-ci fait l'objet d'une indivision ordinaire, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit.

§2. Sans préjudice de l'article 577-8, §4, 1, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

§3. Sous réserve de conditions plus strictes par le règlement de copropriété, l'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent

au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

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

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

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

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

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

§6. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf si la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée ou l'unanimité.

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

577-7

§1^{er}. Sous réserve de conditions plus strictes fixées par le règlement de copropriété, 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. de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

2) à la majorité des quatre cinquièmes de 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 de biens immobiliers destinés à devenir communs ;

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

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

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

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

577-8

§1^{er}. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

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

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

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

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

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

§3. 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, §1^{er}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.

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

- 1) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
- 2) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, §3 ;
- 3) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions ;
- 4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 5) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ;
- 6) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;
- 7) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, §1^{er}, dans les quinze jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 8) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

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

§6. 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.

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

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

Sous-section IV

Des actions en justice

De la publicité - De l'opposabilité et de la transmission

577-9

§1^{er} L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

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

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

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision. Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

§3. Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans un 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.

§4. 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.

§5. Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux §§3 et 4, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

§6. Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1) la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 2) le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

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

577-10

§1^{er}. Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par

ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre 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 postérieures 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.

577-11

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

1) du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission,

mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

2) des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date ;

3) des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Le notaire informe les parties.

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

§2. 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 frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

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

Sous-section V

De la dissolution et de la liquidation

577-12

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.

577-13

§1^{er}. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

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

§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de

liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.

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

§3. Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§4. 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.

§5. 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.

Sous-section VI

Du caractère impératif

577-14

Les dispositions de la présente section sont impératives.

TITRE IV

Dispositions transitoires

Art 11. La présente loi entre en vigueur le premier jour du treizième mois qui suit celui au cours duquel la loi a été publiée au Moniteur belge.

Art 12. La présente loi s'applique dès son entrée en vigueur à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis répondant aux conditions fixées par l'article 577-3 du Code civil et dont les statuts ont été transcrits conformément à l'article 1^{er} de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire.

Art 13. Lorsque la présente loi impose un délai pour le dépôt d'un acte, l'accomplissement d'une formalité ou l'intentement d'une action qui aurait dû avoir lieu avant son entrée en vigueur, le délai ne court qu'à partir de celle-ci.

ANNEXE D : INDEX

--

- 114 -

Occupation (Mode d')		Responsabilité	53
Généralités	62	Restauration	75, 77
Parties Communes.....	22	Semi-Garages.....	4
Clarifications	22	Services	66
Jouissance Privative	27	Adaptations	70
Mixtes	68	Adjonctions	70
Principes.....	26	Bases Juridiques.....	67
Réservées aux Services	68	Concession	71
Spéciales	26	Contrat Collectif.....	69
Transformations	31	Contrat-Type	73
Parties Privatives		Contribution	72
Cadre Général	28	Engagement	69
Enoncé.....	28	Entretien des Appartements	76
Transformations	31	Modifications	70
Prix.....	78	Obligation	72
Absences	79	Parties Communes	67, 68
Décès.....	79	Prestations	69
Indexation.....	79	Résidentiels	75
Non-paiement.....	79	Résiliation	70
Paiements	79	Sous-Traitance	67
Publicité	63	Transmission	70
Quotités	14	Services Généraux	76
Appartements	19	Sinistres.....	<i>Voir Assurances</i>
Calcul	21	Syndic	59
Caves.....	14	Comptes annuels	50
Garages	14	Tapis	61
Modifications	21	Tranquilité.....	61
Recours	21	Travaux	
Règlement de Copropriété.....	20	Catégories	51
Règlement d'Ordre Intérieur.....	59	Choses Communes (Modifications).....	52
Réparations	<i>Voir Travaux</i>	Servitudes.....	52