

Berquin Notaires
SC sous forme de SCRL
avenue Lloyd George 11
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles 0474.073.840

**ACTE DE BASE MODIFICATIF
MISE EN CONFORMITE**

DOSSIER AL/SVM/JP/2130808/CC

Répertoire : 71606

L'an deux mille seize.

Le deux mars

A 1000 Bruxelles, Avenue Lloyd George 11, en l'étude.

Devant moi, Maître **Alexis LEMMERLING**, notaire associé à Bruxelles,
comparaît :

l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GOLF IV », avec la dénomination sociale « A.C.P. RUE E. DEKOSTER 64 EVERE », ayant son siège social à 1140 Evere, Rue Edouard Dekoster 64, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0850.309.522,

ici représentée conformément à l'article 577-8 § 4, 6° du Code Civil, par le syndic de l'immeuble, à savoir, la société privée à responsabilité limitée "AGESYN", dont le siège est établi à Schaerbeek (1030 Bruxelles), rue Richard Vandeveld, 127, inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles), sous le numéro 0424.106.368, constituée sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par Maître Jos Roosens, notaire à Diegem, le 20 mai 1983, nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires tenue le 24 février 2014,

elle-même représentée par son gérant, à savoir Monsieur HOEVEN Pierre-Jean Jacques, demeurant à 1910 Kampenhout, Votvinkenstraat, 14/A, conformément à l'article 13 de ses statuts.

ci-après dénommée "l'Association des Copropriétaires" ou "le comparant".

Lequel comparant nous a requis d'acter ce qui suit :

1. EXPOSE PRELIMINAIRE

1. Par acte du 13 septembre 1979, reçu par le notaire Léon Verbruggen, à Bruxelles, transcrit, il a été dressé, l'acte de base et le règlement de copropriété relatifs à l'immeuble suivant :

Commune d'EVERE – première division

Un immeuble à appartements sis Rue Edouard Dekoster 64, cadastré selon titre section A, parties des numéros 295/C, 300/T, 308/I, 308/G et 308/H, pour une superficie de neuf ares neuf centiares (9a 09ca) et selon extrait cadastral récent section A numéro 308 L, pour une superficie de dix ares soixante-huit centiares.

Et titulaire de l'identifiant parcellaire A308L/P0000.

2.1. Le comparant déclare qu'une assemblée générale de l'association des copropriétaires de la résidence « GOLF IV » en date du 24 février 2014, a requis au notaire instrumentant de modifier les statuts comme suit:

- adoption de nouveaux statuts afin de les concorder aux lois du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010 modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés d'accroître la transparence de leur gestion.

2.2. Le comparant remet aux présentes au notaire instrumentant:

- une copie du procès-verbal de ladite assemblée générale l'association des copropriétaires de la résidence « GOLF IV » en date du 24 février 2014;

- une copie de la liste des personnes présentes ou représentés lors de ladite assemblée générale ainsi que des votes émis.

2.3. Desdits documents octroyés, le notaire instrumentant a pu déduire que les personnes suivantes étaient présentes lors de ladite assemblée générale et ont voté en faveur desdites modifications : à la majorité de trois/quarts des voix de tous les copropriétaires d'adopter de nouveaux statuts en conformité avec les lois du 30 juin 1994 et du 2 juin 2010 modifiant le code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés d'accroître la transparence de leur gestion.

2. MODIFICATION DES STATUTS DE L'IMMEUBLE

Conformément aux pièces produites, le comparant requière le notaire instrumentant de remplacer les statuts actuels par les statuts ci-après élaborés.

TITRE I.- ACTE DE BASE

CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE

SECTION I – DESCRIPTION DU BIEN

Commune d'EVERE – première division

Un immeuble à appartements sis Rue Edouard Dekoster 64, cadastré selon titre section A, parties des numéros 295/C, 300/T, 308/I, 308/G et 308/H, pour une superficie de neuf ares neuf centiares (9a 09ca) et selon extrait cadastral récent section A numéro 308 L, pour une superficie de dix ares soixante-huit centiares.

Et titulaire de l'identifiant parcellaire A308L/P0000.

Origine de propriété (telle que reprise dans l'acte de base initial)

La société anonyme "Entreprises Amelinckx", par l'organe de son représentant, déclare être propriétaire du terrain prédécrit, pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, comme suit:

- partie de Monsieur Jan Van Obberghen, sans profession, époux de Madame Theresia Puttemans, à Evere et 2) Monsieur Judocus Van Obberghen, sans profession, époux de

Madame Maria Puttemans, à Evere, aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Jean Limpens, à Schaerbeek, le treize septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf octobre suivant, volume 7.455, numéro 19.

Originellement ledit bien appartenait pour partie et depuis plus de trente ans à Monsieur Pieter Van Obberghen et son épouse Madame Elisabeth Maria Speltinckx, à Evere et pour l'autre partie à Monsieur Pieter Van Obberghen pour l'avoir acquis de 1) Madame Suzanna Vandenhoven, veuve de Monsieur Michel Van Bellingen; 2) Monsieur Petrus Van Bellingen, veuf de Madame Elisabeth Pint et 3) Madame Jeannette Van Bellingen et son époux Monsieur Arnold Van Cutsem, demeurant tous à Evere, suivant acte de vente, reçu par le notaire Francis Louveaux à Bruxelles, le cinq octobre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le trente et un du même mois, volume 4353, numéro 2.

Monsieur et Madame Pieter Van Obberghen-Elisabeth Speltinckx, sont décédés à Evere, respectivement le vingt-deux août mil neuf cent cinquante-quatre et le vingt-quatre avril mil neuf cent quarante, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, leurs deux fils, Messieurs Jan et Judecus Van Obberghen, prénommés.

Le partie acquise des consorts Van Bellinghen, prénommés, dépendait- originairement de la communauté légale ayant existé à défaut de contrat de mariage, entre Monsieur Michel Van Bellinghen et son épouse Madame Suzanne Vandenhoven, pour l'avoir acquise de Madame Elisabeth Maria Speltinckx, épouse de Monsieur Pieter Van Obberghen à Evere, suivant acte, reçu par le notaire Van Beneden, à Schaerbeek, le deux février mil neuf cent vingt-et-un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le seize mars suivant, volume 543, numéro 22.

Monsieur Michel Van Bellinghen est décédé intestat à Evere, le vingt-trois août mil neuf cent quarante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants, Monsieur Petrus Van Bellinghen et Madame Van Cutsem-Van Ballingen, prénommés, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Suzanna Vandenhoven, prénommée, en vertu des dispositions de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six.

- partie de A) 1. Monsieur Petrus Paulus August Joannes Janssens, commerçant à Bruxelles-Haren; 2. Monsieur Laurent Paul Janssens, sans profession, à Bruxelles-Haren; B. 1) Madame Ida Augustina Hauwaerts, sans profession, veuve de Monsieur Petrus Félix Janssens, à Machelen; 2) a) Monsieur Petrus Paul Janssens, géomètre -expert-immobilier, à Machelen; b) Monsieur Louis Paul Janssens, fleuriste, à Machelen; c) Monsieur Petrus Alfons Janssens, commerçant à Machelen; d) Monsieur Jean-Léon Félix Janssens, commerçant, à Woluwé-Saint-Pierre et e) Monsieur Eugene August Janssens, régent, à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente, reçu par le notaire Paul De Smedt à Woluwe-Saint-Pierre (Stockel) le neuf octobre mil neuf cent septante, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le dix novembre suivant, volume 6.934, numéro 20.

Ledit bien appartenait originairement à Monsieur Jan Baptist Janssens, commerçant à Bruxelles-Haren et Monsieur Petrus Félix Janssens, commerçant, à Diegem, chacun pour une moitié, pour l'avoir acquis de Monsieur Jan-Baptist De Vadder, cultivateur et son épouse Madame Maria Anna Geerts, sans profession, à Evere, aux termes d'un acte, reçu par le notaire Pierre Groensteen, à Bruxelles, le quatorze août mil neuf cent trente et un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le sept septembre suivant, volume 1920, numéro 32.

Monsieur Jan-Baptist Janssens, prénommé, en son vivant, sans profession, veuf de Madame Theresia Vandenhoven, demeurant à Bruxelles-Haren, y est décédé intestat le six mars mil neuf cent soixante-six, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses

deux fils, étant Messieurs Petrus et Laurent Janssens, prénommés sub A.1) et 2).

Monsieur Petrus Félix Janssens, prénommé, en son vivant sans profession, demeurant à Machelen, y est décédé intestat le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-neuf, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires, ses cinq fils, étant Messieurs Petrus-

Paul, Louis, Petrus, Jean et Eugene Janssens, prénommés sub B. 2° a) à e) sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Ida Augustine Hauwaerts, prénommée sub B.1°.

a) partie pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage, intervenu entre lui-même et 1°) Madame Marie-Thérèse Willems, sans profession, épouse de Monsieur Eugène Marie Désiré Tieberghien, à Bruxelles; 2) Monsieur Englebert Willems, entrepreneur, à Evere; 3) Monsieur Arthur François Willems, garagiste à Evere et 4) Madame Trinette Bertha Willems, sans profession, épouse de Monsieur Edward Ernest René Van Horenbeek, à Schaerbeek, reçu par les notaires Groensteen et Dekoster, à Bruxelles, à l'intervention du notaire Van Eeckhoudt à Lenabk-Saint-Martin, le treize juin mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le seize juillet suivant, volume 4200 numéro 21;

b) partie pour l'avoir acquise en son nom personnel en remploi de deniers propres de Monsieur Willem Putmans, cafetier et son épouse Madame Anna Maria Provost, sans profession, à Evere, suivant acte, reçu par le notaire Roger Dekoster, à Bruxelles, le vingt et un août mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le quatre septembre suivant, volume 4203, numéro 16.

Le bien faisant l'objet de l'acte de partage dont question ci-dessus sub a) appartenait originairement à Monsieur Jean Willems et son épouse Madame Barbara Alderson pour l'avoir acquis, partiellement dans une vente publique dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été dressé par le notaire Hilaire Groensteen à Laeken le vingt-deux juillet mil neuf cent douze, transcrit au bureau des hypothèques à Bruxelles, le huit août suivant volume 12.261, numéro 21 et partiellement pour l'avoir acquis aux termes d'un acte administratif d'échange, intervenu avec la Commune d'Evere, le vingt-trois janvier mil neuf cent trente, transcrit.

Monsieur et Madame Willems-Alderson sont décédés ab intestat à Evere, respectivement le vingt et un janvier mil neuf cent trente-huit et le sept avril mil neuf cent cinquante et un, laissant pour seuls et uniques héritiers légaux et réservataires leurs cinq enfants, étant les consorts Willems, prénommés.

Monsieur et Madame Putmans, prénommés, étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis aux termes d'une vente publique, dont le procès-verbal d'adjudication définitive a été dressé par le notaire Duwelz à Saint-Gilles, le trente juin mil neuf cent vingt-quatre, transcrit au bureau des hypothèques de Bruxelles, le vingt-sept août suivant, volume 1.020, numéro 13.

SECTION II – CONDITIONS SPECIALES RESULTANT DU TITRE DE PROPRIETE

Dans l'acte de vente reçu par le notaire Ivan Soinne, à Bruxelles, le 23 mars 1971, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles, le 4 mai 1971, volume 7026, numéro 10, il est stipulé textuellement ce qui suit :

“Deze verkoping geschiedt onder alle lasten en voorwaarden in vroegere titels vervat.

“Voormelde akte van notaris Roger Dekoster van éénentwintig augustus negentienhonderd tweeënvijftig bevat bovendien letterlijk hetgeen volgt:

““Het oud en niet geteisterde gedeelte van de muur scheidende het heden verkocht goed van de eigendom van de heer Cauwenbergs staat op gemene grond en is gemeen en maakt aldus deel van deze verkoping.””

““Maakt nog deel uit van deze verkoop de gemeenschap van de gevel van het aanpalend huis nummer 84 toebehorend aan de verkopers.””

“De koopster wordt dienaangaande in al de rechten en plichten van de verkoper gesteld zonder tussenkomst dezer laatste, noch verhaal tegen hem.”

Les acquéreurs des éléments privatifs de l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, dont la description suit, seront subrogés dans les droits et obligations de la société comparante concernant les stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

SECTION III – DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble prédécrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée conformément à la loi et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Les constructions comprennent des propriétés privatives distinctes placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée auxquelles sont rattachées à titre d'accessoires inséparables un certain nombre de quotités dans les parties communes.

SECTION IV – PLANS

Sont annexés à l'actes de base original du 13 septembre 1979, et restent d'application, six plans, établis par l'atelier d'Architectes Urbanistes Associés, Georges Fraiture, Jean Lejeune et Marc Poels, à Auderghem, avenue François Bernard Verboven 27, savoir :

- plan 1/B : situation de l'immeuble ;
- plan 2/B : implantation de l'immeuble ;
- plan 3/E : sous-sol ;
- plan 4/C : rez-de-chaussée ;
- plan 5/C : étage-type (du premier au treizième étage) ;
- plan 6/A : toiture.

SECTION V - AUTORISATION DE BATIR

Le permis de bâtir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Evere, le 29 août 1978, sous le numéro 3U/n°8739/51/64.

CHAPITRE II – DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFERENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

SECTION I – DESCRIPTION DU BATIMENT

PLAN NUMERO 1/B

Le plan numéro 1/B représente la situation de l'immeuble.

On remarque sur ce plan, à titre indicatif et figuratif, à gauche et à droite de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, les zones de plantations, derrière l'immeuble le parking public, ainsi que devant l'immeuble une place publique.

PLAN NUMERO 2/B

Le plan numéro 2/B est un dessin, représentant, à titre purement indicatif et informatif, l'implantation de l'immeuble.

On y remarque que le terrain a une superficie graphique de neuf cent et neuf mètres carrés et figuré sur ce plan sous liseré rouge.

PLAN NUMERO 3/E

Le plan numéro 3/E est un dessin, représentant le sous-sol de l'immeuble.

On y remarque:

A. DES PARTIES COMMUNES.

Un grand local pour la chaufferie au gaz; divers sas, deux sas de service, divers dégagements donnant accès aux parties privatives ci-après; deux cages d'escalier avec l'escalier; trois locaux pour vide-poubelles; une cage d'ascenseur A et une cage d'ascenseur B; un local gaz; une cabine haute tension; une cabine basse tension; un local eau; un local destiné aux infrastructures de télécommunication; la cave numéro C.55 destinée au concierges;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES

1) Quatre-vingts caves, numérotées de C.1 à C.54 et de C.56 à C.81, la cave numéro C.37 en tout ou en partie sous l'escalier.

2) Quatre grandes caves, numérotées de 1 à 4, ayant chacune accès au magasin dont elle dépend et décrit ci-après.

Remarques: Les caves et les grandes caves, ne possèdent pas de quotités dans les parties communes, distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendance et ne peuvent donc être vendues séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs, auxquels des quotités indivises sont rattachées.

Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les copropriétaires de l'immeuble.

PLAN NUMERO 4/C

Le plan numéro 4/C est un dessin, représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble.

On y remarque:

A. DES PARTIES COMMUNES.

Le hall d'entrée; un grand dégagement; une cage d'ascenseur numéro 1 et une cage d'ascenseur numéro 2; une cage d'escalier numéro 1 et une cage d'escalier numéro 2; un local pour voiturettes d'enfants et vélos;

Un appartement, réservé au concierge et se composant de : un dégagement avec vide-poubelles, un hall, une cuisine, un living, une terrasse, deux chambres et un débarras (pas de conduit fumée), une salle de bains avec W.C.; La toiture d'une partie du sous-sol;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATIVES.

1) En façade de l'immeuble vers la place publique et à l'extrême gauche de l'immeuble, un magasin, dénommé "Magasin 1", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Le magasin proprement dit, un sas, un débarras, un débarras avec vide-poubelles, un coin avec évier, un W.C., un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 1, dont question ci-avant.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent et huit/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) En façade de l'immeuble, vers la place publique, à gauche de l'entrée, un magasin, dénommé "Magasin 2", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Le magasin proprement dit, un sas, un coin avec évier, un débarras, un W.C., un débarras avec vide-poubelles, un sas, un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 2 dont question ci-avant.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les septante-trois/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) En façade de l'immeuble, vers la place publique, à droite de l'entrée, un magasin, dénommé "Magasin 3", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Le magasin proprement dit, un sas, un coin avec évier, un W.C., deux placards, un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 3 dont question ci-avant, (pas d'accès au vide-poubelles).

b) En copropriété et indivision forcée:

Les septante-trois/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) En façade de l'immeuble, vers la place publique et à l'extrême droite, un magasin, dénommé "Magasin 4", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Le magasin proprement dit, un sas, un coin avec évier, un W.C., un débarras et un escalier tournant donnant accès à la grande cave numéro 4 dont question ci-dessus, (pas d'accès au vide-poubelles).

b) En copropriété et indivision forcée:

Les quatre-vingts/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) A l'extrême gauche et à l'arrière de l'immeuble, vers le parking public, un appartement "type B", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un dégagement avec vide-poubelles et placard, un hall, une salle de bains, un W.C., une cuisine, un living, deux chambres, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent quarante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) Au centre et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement-studio, type C, se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un dégagement avec placard et vide-poubelles, un hall, un living, une salle de bains avec W.C., une cuisine, une terrasse, (pas de conduit de fumée).

b) En copropriété et indivision forcée:

Les soixante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 5/C

Le plan numéro 5/C est un dessin, représentant l'étage-type (du premier au treizième étages) de l'immeuble.

On y remarque:

A. DES PARTIES COMMUNES.

Un dégagement; une cage d'ascenseur A et une cage d'ascenseur B; une cage d'escalier 1 et une cage d'escalier 2;

Différentes gaines d'aéras, de cheminées de vide-poubelles et de tuyauteries.

B. DES PARTIES PRIVATES.

1) A gauche et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement "type A", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un hall avec placard, un W.C., un débarras, une salle de bains avec W.C., trois chambres, un living, une cuisine avec débarras et vide-poubelles, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent soixante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

2) A gauche et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement "type B", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un dégagement avec vide-poubelles, un hall avec placard, une salle de bains, un W.C., deux chambres, un living, une cuisine, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent trente-neuf/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

3) Au centre et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement-studio "type C", se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un dégagement avec placard et vide-poubelles, un hall, un living, une salle de bains avec W.C., une cuisine, une terrasse, (pas de conduit fumée).

b) En copropriété et indivision forcée:

Les soixante et un/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

4) A droite et à l'arrière de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement, type D, se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un dégagement avec vide-poubelles et placard, un hall, une salle de bains, un W.C., deux chambres, un living, une cuisine, deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent trente-neuf/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

5) A droite et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement, type E, se composant de :

a) En propriété privative et exclusive:

Un hall avec placard, une cuisine avec débarras et vide-poubelles, un living, deux chambres, une salle de bains, un W.C., deux terrasses.

b) En copropriété et indivision forcée:

Les cent trente-huit/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

6) Au centre et à l'avant de l'immeuble en regardant celui-ci de la place publique, un appartement type F, se composant de:

a) En propriété privative et exclusive:

Un hall avec placard et vide-poubelles, un W.C., une cuisine, un living, un sas, une salle de bains, une chambre et une terrasse, (pas de conduit de fumée)

b) En copropriété et indivision forcée:

Les nonante/dixmillièmes des parties communes, parmi lesquelles le terrain prédécrit.

PLAN NUMERO 6/A

Le plan numéro 6/A représente la toiture de l'immeuble.

On y remarque les parties communes suivantes:

La toiture proprement dite, non accessible, sauf entretien, secours et déménagements;

L'arrivée des cages d'escaliers numéros 1 et 2; le local abritant la machinerie des ascenseurs; l'arrivée des différentes gaines d'aéras, de cheminées, de vide-poubelles et de tuyauteries.

Ce niveau n'est pas desservi par les ascenseurs.

SECTION II – DENOMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Les caves, les grandes caves et les magasins, seront identifiés et dénommés par le numéro qui leur a été attribué aux plans annexés à l'acte de base original du 13 septembre 1979.

Les appartements, situés au rez-de-chaussée seront identifiés par la lettre, leur attribuée ci-dessus.

Les appartements, situés aux premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième, neuvième, dixième, onzième, douzième et treizième étages seront identifiés et dénommés par la lettre leur attribuée, ci-dessus, avec l'adjonction à celle-ci du niveau où l'appartement est situé, de manière telle que la colonne formée par les appartements "A" sera dénommée de A.1 à A.13, celle formée par les appartements "E" sera dénommée de B.1 à B.13, etcetera.

SECTION III – TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNE

Il est attribué à titre de quotités indivises dans les parties communes:

a) rez-de-chaussée:

- au magasin numéro 1 avec la grande cave numéro un: cent et huit/dixmillièmes
108/10.000
- au magasin numéro 2 avec la grande cave numéro deux: septante-trois/dixmillièmes
73/10.000
- au magasin numéro 3 avec la grande cave numéro trois: septante-trois/dixmillièmes
73/10.000
- au magasin numéro 4 avec la grande cave numéro quatre: quatre-vingts/dixmillièmes
80/10.000
- à l'appartement, type 3: cent quarante et un/dixmillièmes
141/10.000
- à l'appartement-studio, type C: soixante et un/dixmillièmes
61/10.000

b) étages (du premier à treizième étage):

- à chacun des appartements A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12 et A.13: cent soixante et un/millièmes, soit ensemble deux mille nonante-trois/dixmillièmes
2.093/10.000
- à chacun des appartements B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6, B.7, B.8, B.9, B.10, B.11, B.12 et B.13: cent trente-neuf/dixmillièmes, soit ensemble mille huit cent et sept/dixmillièmes
1.807/10.000
- à chacun des appartements-studios C.1, C.2, C.3, C.4, C.5, C.6, C.7, C.8, C.9, C.10, C.11, C.12 et C.13: soixante et un/dixmillièmes, soit ensemble sept cent nonante-trois/dixmillièmes
793/10.000
- à chacun des appartements D.1, D.2, D.3, D.4, D.5, D.6, D.7, D.8, D.9, D.10, D.11, D.12 et D.13: cent trente-neuf/dixmillièmes, soit ensemble mille huit cent et sept/dixmillièmes
1.807/10.000
- à chacun des appartements E.1, E.2, E.3, E.4, E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E.11, E.12 et E.13: cent trente-huit/dixmillièmes, soit ensemble mille sept cent nonante-quatre/dixmillièmes
1.794/10.000
- à chacun des appartements F.1, F.2, F.3, F.4, F.5, F.6, F.7, F.8, F.9, F.10, F.11, F.12 et F.13: nonante/dixmillièmes; soit ensemble mille cent septante/dixmillièmes
1.170/10.000
- Total : dix mille/dixmillièmes
10.000/10.000

SECTION IV – CABINES A HAUTE TENSION. CABINES DE DETENTE POUR LE GAZ

1) Dans l'acte de base original reçu par le notaire Léon Verbruggen le 13 septembre 1979, le propriétaire originaire "Entreprises Amelinckx" a reçu un mandat irrévocable des acquéreurs de négocier en leur nom et pour leur compte toutes conditions se rapportant à l'établissement d'un appareillage de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente de pression pour le gaz, si la compagnie distributrice d'électricité ou de gaz exigeait l'installation de tels appareils dans l'immeuble ou sur le terrain, et de passer tous actes quels qu'ils soient à cet effet.

Les locaux où lesdits appareils de transformation du courant électrique à haute tension ou de détente pour le gaz seraient éventuellement installés, appartiennent aux parties communes de l'immeuble, mais ne peuvent être utilisés par les acquéreurs individuellement.

Seules les compagnies distributrices d'électricité et de gaz y ont accès, toujours et à tout moment quelconque.

Le contenu de ce local, c'est-à-dire, toutes installations et matériels de rapport avec la transformation du courant électrique à haute tension et la détente de pression pour le gaz, restent la propriété exclusive de la société distributrice qui en aura également l'entretien, de même que celui du local à sa charge.

Au cas où les sociétés distributrices d'électricité ou de gaz procéderaient à l'achat d'un droit quelconque, l'entrepreneur en recevra le prix à son propre avantage, sans qu'aucun décompte avec la communauté ou les copropriétaires de lots privatifs, individuellement ne doive être faite à ce sujet.

2) Afin de permettre aux sociétés distributrices et leurs successeurs éventuels l'accès aux dits locaux, il est constitué une servitude perpétuelle de passage en leur faveur, à charge des dégagements communs entre les caves privatives et l'accès à la rue pour permettre à leurs délégués d'accéder en tout temps aux locaux, avec ou sans matériel.

SECTION V - CHOSES PRIVATIVES

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Ainsi sont privatifs, sans que la liste ci-dessous soit limitative, les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels:

- les planchers, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement;
- Le revêtement des murs et le plafonnage avec décorations;
- les fenêtres comprenant les châssis, les vitres les éventuels volets et/ou persiennes;
- les murs et cloisons intérieurs, à l'exclusion de gros murs, voiles, colonnes et poutres en béton;
- les revêtements et les garde-corps des balcons et de toutes les terrasses, y compris celles construites sur le toit;
- les portes palières, les portes intérieures, les portes de dépendances privatives au sous-sol;
- les menuiseries et quincailleries;
- les installations sanitaires et de chauffage desservant le lot;
- les installations du parlophone et de l'ouvre-porte;
- les canalisations d'eau froide et chaude, de gaz et d'électricité, de chauffage à l'usage exclusif d'un lot dans leur section se trouvant dans le lot desservi;
- les compteurs à l'usage d'un seul lot.

Sont également privatifs les accessoires à l'usage des lots et se trouvant en dehors de ces derniers, notamment:

- les sonneries aux portes d'entrée des appartements;
- les boîtes aux lettres dans le hall d'entrée commun;

Sauf les parties de ces éléments qui seraient à usage commun.

SECTION VI - CHOSES COMMUNES

Sont communes, les parties de l'immeuble, affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux, notamment, sans que la liste ci-dessous soit limitative et ce, pour autant que ces éléments soient prévus dans l'immeuble:

- le terrain bâti et non bâti, les fondations et les gros murs; l'armature bétonnée de l'édifice et les hourdis;

- les revêtements et la décoration des façades;
- les échelles ou escaliers de secours;
- les aires d'accès aux garages;
- les accès à l'immeuble y compris les accès aux garages, aux cours intérieures, en ce compris les portes et clôtures de ces accès; le comparant déclare à ce sujet qu'il n'y a ni garages ni cours intérieures dans cet immeuble;
- les gaines et têtes de cheminées;
- les gitages;
- les toitures de l'immeuble, des garages ou des dépendances avec leur recouvrement et les tuyaux de descente;
- le réseau général d'égouts, les fosses, les canalisations de gaz, eau, électricité, de téléphone, de radio ou de télévision;
- l'installation de chauffage, d'eau chaude, et tous les accessoires et la trémie desservant les appartements aux étages;
- antenne de radio et de télévision; le comparant déclare à ce sujet qu'il n'y a pas d'antenne de radio et de télévision;
- le local pour voitures d'enfants et vélos;
- les emplacements pour compteurs;
- la conciergerie;
- les parlophones, ouvre-portes et sonnerie à l'entrée commune dans leur partie à usage commun;
- toutes les parties de l'immeuble abritant ou desservant les installations de l'immeuble qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un lot.

TITRE II – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - Exposé général

Article 1. – DEFINITION ET PORTEE

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, les modalités du renouvellement de celui-ci et de renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi et le présent règlement; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts au bureau des hypothèques compétent.

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 en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II – STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2.- PRINCIPES.

Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent d'une partie privative et d'une partie indivise commune formant ensemble une entité complète indivisible.

L'étendue et la composition de chaque partie privative, à savoir: appartements, flats, bureaux, magasins et emplacements pour voitures, sont décrits dans l'acte de base et sur les plans y annexés.

Toute partie privative est dénommée lot dans le présent règlement.

Article 3.- LOTS PRIVATIFS SANS QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES.

Le propriétaire originaire de l'immeuble prédécrit, la société anonyme "Entreprises Amelinckx", s'était réservé le droit d'établir des lots privatifs sans quotités dans les parties communes, telles des caves à provision, des chambres de réserve, etc., qui doivent nécessairement être rattachés à un ou plusieurs lots privatifs auxquels sont attribuées des quotités dans les parties communes.

Un tel lot ne pouvait être vendu ou cédé par la société "Entreprises Amelinckx" qu'à un acquéreur d'un autre lot privatif dans l'immeuble. Ce dernier ne peut jamais aliéner, échanger ou grever d'un droit réel quelconque un tel lot indépendamment de son lot privatif auquel il est rattaché. Il peut toutefois le vendre ou le céder à un autre copropriétaire de l'immeuble.

La jouissance ou la location de ces lots ne peut être accordée qu'à un occupant de l'immeuble.

A partir du moment où la société "Entreprises Amelinckx" n'était plus propriétaire de quotités indivises et au plus tôt dix ans après l'acte de base original du 13 septembre 1979, les lots sans quotités dans les parties communes non vendus, deviennent automatiquement parties communes et cela sans indemnités pour la société "Entreprises Amelinckx".

Tous les frais, charges, droits et impôts généralement quelconques seront à charge des copropriétaires sans recours contre la société "Entreprises Amelinckx".

L'assemblée générale de la copropriété décidera alors à la majorité simple de la destination à donner à ces lots.

Article 4.- CHOSES PRIVATIVES.

Font l'objet de la propriété privative, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un copropriétaire.

Article 5.- CHOSES COMMUNES.

Sont communes, les parties de l'immeuble affectées à l'usage des divers lots ou de certains d'entre eux.

CHAPITRE III. EXERCICE DES DROITS DE PROPRIETE.

Article 6.- TRAVAUX AUX CHOSES PRIVATIVES.

Il est interdit aux copropriétaires d'effectuer dans les parties privatives des travaux quels qu'ils soient qui pourraient nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tous travaux qui pourraient, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la stabilité de l'immeuble en tout ou en partie, ou en changer son aspect extérieur.

De même, il est interdit aux propriétaires de modifier les éléments privatifs visibles de la voie publique ou des parties communes de l'immeuble. Il en est ainsi des châssis des fenêtres, des volets et persiennes, des vitres en façade, des portes palières donnant accès aux lots par les corridors et paliers communs.

Article 7.- DIVISION DES LOTS PRIVATIFS.

Il est interdit à tous copropriétaires, sauf à ceux du rez-de-chaussée, de diviser un lot, sauf le droit pour la société "ENTREPRISES AMELINCKX" de diviser comme elle l'entendait les lots privatifs qui seraient restés sa propriété.

Il est permis à tout copropriétaire qui aurait réuni deux ou plusieurs lots, de les diviser pour les restituer dans leur pristin état.

Article 8. TRAVAUX AUX CHOSES COMMUNES.

Il est interdit aux copropriétaires d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties communes, même si ces modifications constituaient des améliorations. Toutefois, l'assemblée générale peut accorder des dérogations à cette interdiction.

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

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

En outre, l'autorisation donnée par l'assemblée générale ne dégage pas le ou les copropriétaires à charge de qui les travaux sont exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux pourraient entraîner tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes.

Article 9. DESTINATION DE CERTAINS LOTS PRIVATIFS.

I. Appartements :

a) les appartements sont réservés à l'usage d'habitation. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau;

b) l'exercice exclusif ou non d'une profession libérale est autorisé dans les appartements à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses. Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

c) un propriétaire de deux appartements ou flats dans le présent immeuble peut en affecter un à usage de bureau, à la condition d'affecter l'autre à son habitation personnelle.

II. Rez-de-chaussée :

Le rez-de-chaussée de l'immeuble peut être utilisé à des fins d'habitations, d'établissement de bureaux commerciaux ou servant à l'exercice de professions libérales, de magasins de luxe avec vitrines pour autant que ce soit compatible avec le standing de l'immeuble.

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien le commerce de gros que celui de détail, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banque, bureau de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou d'établissements parastataux.

Ces éventuelles affectations du lot privatif emportent le droit d'y aménager tous appareils ou installations utiles ou nécessaires (par exemple frigos).

L'aménagement de ce rez-de-chaussée et son aspect devront être de bon goût, luxueux, afin de maintenir le standing de l'immeuble. Aucun objet quelconque ne peut être mis ou exposé à l'extérieur du lot privatif, que ce soit sur les parties communes ou sur les terrasses affectées auxdits lots privatifs.

III. L'installation d'un café, d'un restaurant, d'un supermarché ou d'une entreprise de pompes funèbres n'est autorisée que moyennant accord écrit et exprès de la société "Entreprises Amelinckx" pour autant qu'elle soit encore copropriétaire dans le bâtiment.

IV. Premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée :

Les appartements du premier étage peuvent être utilisés aux fins d'habitations, de bureaux servant aux professions libérales ou à des activités commerciales pour autant que celles-ci soient compatibles avec le standing de l'immeuble.

Il est toutefois interdit aux occupants de ces appartements de placer des réclames lumineuses ou de la publicité sur la façade de l'immeuble ou à ses fenêtres.

V. Dérogation à la destination de certains lots:

a) Dans l'acte de base original reçu par le notaire Léon Verbruggen le 13 septembre 1979, le propriétaire originaire "Entreprises Amelinckx" a reçu un mandat irrévocable des acquéreurs par le seul fait de leur acquisitions d'attribuer aux divers lots privatifs une autre destination que celle prévue ci-dessus et d'accorder toute exclusivité se rapportant à l'exercice d'une activité commerciale et/ou professionnelle dans l'immeuble. La société "Entreprises Amelinckx" pouvait faire usage de ce droit aussi longtemps qu'elle était propriétaire d'au moins une quotité dans les parties communes de l'immeuble. Ce mandat a été conféré à la société "Entreprises Amelinckx" dans le but de réaliser les différents lots privatifs.

b) Les exclusivités seront, à peine de nullité, concédées par acte authentique sujet à transcription aux fins de rendre ladite exclusivité opposable aux tiers.

Chaque propriétaire d'un lot privatif a l'obligation, avant de mettre son bien en exploitation ou en location, d'examiner quelles sont les exclusivités qui ont déjà été éventuellement accordées dans l'immeuble. Il devra veiller sous sa propre responsabilité à ce qu'aucune activité contraire à une exclusivité antérieurement accordée n'y soit exercée.

c) Pour autant qu'une exclusivité soit accordée, le bénéficiaire sera obligé d'exercer l'activité concernée dans l'immeuble.

Au cas où le bénéficiaire de l'exclusivité affecterait le lot privatif avantage à une autre destination, l'exclusivité devient caduque, automatiquement et de plein droit.

d) Une exclusivité pourra être transférée à un locataire ou à l'acquéreur du lot avantage par l'exclusivité.

Article 10.- LOCATION.

Les lots privatifs ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables. La même obligation pèse sur le locataire en cas de sous-location ou cession de bail.

Est interdite, la location de fraction de lots. Toutefois, une cave ou une autre dépendance peuvent être données en location indépendamment du lot dont elles sont l'accessoire, mais à la condition que la location soit faite au profit d'un occupant de l'immeuble.

Article 11.

En cas de location, par bail écrit ou verbal, le locataire est censé avoir pris connaissance et avoir accepté les dispositions des présentes, ainsi que toutes les décisions prises par l'assemblée générale et il s'engage à se conformer à toutes les clauses qui y figurent et à toutes les décisions qui seraient prises ultérieurement par l'assemblée générale à charge pour le bailleur d'en informer son locataire.

Le syndic n'a de rapport juridique qu'avec les copropriétaires.

Article 12.- REGLES D'HABITATION DE L'IMMEUBLE.

D'une manière générale, les copropriétaires et les occupants devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à gêner et à incommoder les autres occupants de l'immeuble.

A cet effet, ils s'engagent à respecter le règlement d'ordre intérieur et les règlements particuliers approuvés par l'assemblée générale ainsi que les stipulations ci-après.

A. Garnissage des fenêtres et balcons.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou sur les balcons ni enseigne, ni réclame, ni linge ou autres objets quelconques. Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, claires et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres. Cette disposition ne s'appliquait pas à la société "Entreprises Amelinckx" aussi longtemps que le(s) lot(s) n'était(en)t pas vendus.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, stores extérieurs, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale ou de la société "Entreprises Amelinckx" aussi longtemps qu'elle possédait une des unités dans l'immeuble.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire. Tout affichage exception faite de la location ou de la vente est interdit aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée, sauf dérogation en cas de publicité et/ou d'affiches d'un lot à affectation commerciale.

Toute infraction constatée par le Syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débiteurs d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

B. Chauffage des appartements.

Les copropriétaires des lots privatifs devront veiller à ce que leurs lots privatifs soient toujours entièrement chauffés, de manière normale, même s'ils ne sont pas occupés.

Au cas où un propriétaire ne se conformerait pas à cette obligation, le syndic peut, en dérogation du décompte des frais de chauffage, sur base des systèmes de compteurs de chaleur, faire intervenir dans les frais de chauffage, le copropriétaire resté en défaut, à concurrence du nombre de quotités que ce dernier possède dans les parties communes et en appliquant les modalités prévues à l'article 15 b) infra.

C. Isolation phonique des éléments privatifs :

a) Aux fins de prévenir les bruits pouvant gêner le voisinage, les propriétaires des lots privatifs, qu'ils habitent leur appartement eux-mêmes ou qu'ils les louent, devront veiller à ce que quatre-vingts pour cent au moins du sol de la surface habitable de leur lot privatif soient couverts de tapis.

b) Les occupants des éléments privatifs se garderont d'accoter leurs appareils de radio, télévision, pick-up, etc. et leurs amplificateurs au mur; ces installations se trouveront à minimum dix centimètres du mur.

c) Outre les dispositions ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs affectés à une destination autre que l'habitation exclusive (par exemple magasins, bureau, etc...) devront prendre les mesures nécessaires aux fins d'éviter aux autres occupants de l'immeuble une nuisance anormale (entre autres isolation, etc...).

En outre, ils devront veiller à ce que la destination donnée aux lots privatifs ne soit aucunement en désaccord avec le standing de l'immeuble. De son côté, la communauté pourra imposer des interventions supplémentaires pour l'entretien des halls d'entrée, l'escalier, l'usage des ascenseurs, etc... ceci étant purement exemplatif.

Pour toutes les obligations ci-dessus, les propriétaires de lots privatifs sont toujours responsables vis-à-vis des autres copropriétaires de l'immeuble, de l'observance de ces obligations par leur locataire ou autres occupants de leur lot privatif.

D. Plaques professionnelles – panneaux et affiches.

Les propriétaires ou exploitants éventuels du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble, ainsi que ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements, sont autorisés à placer sur la façade une plaque de luxe de vingt centimètres sur trente centimètres au maximum. Cette plaque peut aussi être placée dans le hall d'entrée et ce, à un endroit à déterminer par la communauté.

En cas de mise en vente ou de location d'une partie privative, des affiches annonçant celles-ci pourront être placées aux fenêtres de ladite propriété et dans les parties communes de l'immeuble, à savoir sur la façade du rez-de-chaussée près de l'entrée commune ou sur la porte d'entrée et ses panneaux latéraux.

Dans ce cas, le syndic se réserve le droit de fixer les dimensions de ces affiches et de déterminer l'endroit où elles pourront être placées.

E. Enseignes lumineuses et publicité sur les façades et aux fenêtres de l'immeuble.

a) En principe, il ne sera autorisé aucune publicité ou enseigne lumineuse sur les façades à rue et aux fenêtres de l'immeuble.

b) Cependant, à titre d'exception, une publicité luxueuse et des enseignes lumineuses seront autorisées à l'intérieur des vitrines du rez-de-chaussée.

c) Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée.

La hauteur de ces enseignes et/ou de cette publicité ne peut dépasser soixante centimètres à compter à partir de la traverse haute des vitrines du rez-de-chaussée. En tout état de cause, la lumière et/ou luminosité de ces enseignes ne peuvent gêner de façon manifeste les occupants du premier étage.

Dans chaque cas, un projet détaillé devait au préalable être soumis aux fins d'approbation de la société "Entreprises Amelinckx" ou au par le syndic du bâtiment, au cas où la société "Entreprises Amelinckx" ne serait plus propriétaire de parties privatives auxquelles des quotités des parties communes sont attribuées.

Cette publicité lumineuse ne peut être clignotante et devra être déparasitée.

F. Accès aux lots privatifs.

Chaque copropriétaire ou occupant doit donner au syndic libre accès à son lot privatif, qu'il soit occupé ou non, pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre les mesures d'intérêt général.

Il doit de même, donner accès à ses locaux privatifs sans indemnité, au syndic en vue de réparations et travaux nécessaires dans son lot au bénéfice d'autres lots, des choses communes ou à des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires ou voisins.

Chaque copropriétaire ou occupant a l'obligation de convenir avec le syndic des dispositions pratiques qui permettront l'exécution en tous temps de la présente clause.

A défaut d'avoir convenu de pareilles mesures et en cas d'urgence, chaque copropriétaire ou occupant autorise irrévocablement le syndic à forcer, s'il échet, l'accès à son lot privatif aux fins de prendre les dispositions qui s'imposeraient.

Dans pareil cas, le syndic se fera accompagner d'un huissier qui dressera, aux frais du copropriétaire ou de l'occupant, un procès-verbal des circonstances qui ont imposé l'accès au lot privatif et des mesures éventuellement prises.

En cas de nécessité, chaque copropriétaire doit donner accès à son lot privatif, notamment pour permettre le passage vers les échelles ou escaliers de secours.

G. Toiture.

a) Les personnes ayant la jouissance de terrasses sur le toit devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse.

Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagements, de tous travaux d'entretien au toit aux autres parties communes de l'immeuble.

Les personnes ayant la jouissance des terrasses devront toujours veiller à l'étanchéité du revêtement de la toiture sis sous celui de leur terrasse susdite.

L'entretien de la terrasse et de l'étanchéité du revêtement de la toiture sous-jacente à la terrasse est également à leur charge exclusive.

d) La(s) partie(s) non privative(s) de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

H. Cours, jardins et terrasses.

a) La société "Entreprises Amelinckx" s'était réservé le droit d'affecter en tout ou en partie, les jardins et les cours à la jouissance exclusive de l'un ou de l'autre lot privatif du rez-de-chaussée ou du premier étage, par stipulation expresse. Cette affectation ne modifie en rien le statut commun de ces cours et jardins.

b) Les propriétaires de lots privatifs bénéficiaires de la jouissance d'un jardin ou d'une cour supporteront seuls les frais d'entretien et de réparations auxquels ils sont tenus.

c) Les copropriétaires devront, en outre, permettre à tous moments, le libre accès à leur cour ou à leur jardin dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux soit aux parties communes de l'immeuble, soit à un autre lot privatif, ou encore pour faciliter l'emménagement ou le déménagement.

d) Les obligations décrites sub c) ci-dessus, s'imposent également au propriétaire d'un lot privatif jouissant d'une terrasse ou d'un balcon même si ceux-ci sont parties privatives et, en outre, ceux-ci seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien et la réparation de ces escaliers et échelles.

I. Circulation des véhicules.

a) Le syndic de l'immeuble prendra toutes les mesures nécessaires au maintien de la sécurité du trafic sur les routes d'accès, l'aire de roulage et les parkings de l'immeuble, objet du présent acte de base. Il apposera à cette fin, toutes plaques de signalisation et lignes de peinture sur le sol de telle façon que la signalisation soit également claire pour les non-copropriétaires. Il sera donc fait usage dans la mesure du possible de la signalisation établie par le Code de la Route.

b) Sur tout le domaine immobilier, objet du présent acte de base, une limitation de vitesse à huit kilomètres l'heure sera imposée. Une plaque imposant cette limitation sera apposée à tout accès à partir de la voirie publique.

- c) Toutes les plaques de signalisation devront être visibles de nuit.
Le comparant déclare que les routes d'accès appartiennent au domaine public.

CHAPITRE III - Charges communes

Article 13.- CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont, de façon générale, celles qui ont trait:

- a) A l'entretien, l'usage, la réparation, le renouvellement, l'administration des choses communes.
- b) Au concierge, tels le salaire, les charges sociales et fiscales, les primes d'assurances, de même la charge des avantages en nature dans la mesure où ceux-ci sont décidés par l'assemblée générale.
- c) Aux frais d'installation, d'achat et d'entretien du mobilier commun, tels les tapis, les lustres, les appliques, les plafonniers et tout le matériel destiné à l'entretien des parties communes (cireuse, aspirateur, tondeuse, poubelle, etc.).
- d) Aux assurances relatives aux choses communes ou à la responsabilité civile des propriétaires.
- e) Aux frais de procédure intéressant la copropriété et notamment les frais quels qu'ils soient exposés par le syndic pour le recouvrement des charges communes.
- f) Aux charges publiques, pour autant qu'elles ne soient pas enrôlées au nom d'un copropriétaire et en général à tout ce qui est relatif comme frais ou charges exposés.
- g) A la rémunération du syndic et éventuellement des membres du conseil de la copropriété.
- h) A l'un ou l'autre service ou à l'une ou l'autre installation qui bien que mis à la disposition de tous les propriétaires, pourrait être utilisée plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre.
- i) Sont aussi charges communes, les sommes dues par un copropriétaire défaillant contre lequel seront prises les mesures décrites à l'article 20.

Article 14.- REPARTITION DES CHARGES.

- a) Sauf dérogation, toutes les charges communes se répartissent entre tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités respectives dans les parties communes.
- b) Au cas où l'immeuble, objet de cet acte de base posséderait une double série de quotités, l'une dans le terrain, l'autre dans les constructions, il est précisé que seules les quotités dans les constructions entreront en ligne de compte pour le calcul des charges commune.
- c) Si la société "Entreprises Amelinckx" installe des compteurs individuels pour l'eau chaude et pour l'eau froide, la répartition des charges d'eau chaude et d'eau froide se fera sur base de la consommation renseignée par lesdits compteurs. Il en sera de même si l'assemblée générale décide à la majorité des septante-cinq pour cent des quotités représentées, de placer de tels compteurs.

Article 15.

- a) De même, il est stipulé, sauf dérogation, qu'en ce qui concerne les frais de chauffage, qu'un/quart de ceux-ci sera à charge des copropriétaires d'après leurs quotités dans les parties communes, même s'ils ne font pas usage du chauffage.
- b) Il est stipulé, en outre, que si pour qui concerne les frais de chauffage, la société "Entreprises Amelinckx" n'a pas prévu de compteurs de chaleur, les frais de chauffage seront à charge des copropriétaires en proportion de leurs quotités dans les parties communes, même lorsqu'ils n'utilisent pas le chauffage, sauf dérogations.

Le comparant fait ici remarquer que chaque entité privative est munie d'un compteur de chaleur.

c) Les trois autres quarts seront répartis entre les copropriétaires d'après les indications des compteurs de chaleur, placés sur les radiateurs et ce, suivant les dispositions de la firme chargée du placement, du contrôle et de l'entretien de ces compteurs.

Il est, en outre, précisé que les garages n'interviennent ni dans les frais de chauffage, ni dans ceux de l'eau chaude, sauf si une consommation directe y est possible.

Le comparant déclare qu'il n'existe pas de garage dans l'immeuble. Cette disposition est donc sans objet.

Dérogation dans les participations de frais d'eau chaude et froide.

La participation aux frais d'utilisation de l'installation de l'eau chaude et froide de la propriété commerciale sera égale à la participation de l'appartement possédant le plus grand nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Cette dérogation ne peut être prise en considération si le rez-de-chaussée commercial a été divisé en plusieurs propriétés commerciales plus petites ou s'il est constaté que, dans le grand rez-de-chaussée commercial, les installations existantes ont été étendues et/ou si la consommation d'eau chaude et froide augmente et devient supérieure à celle de l'appartement type qui aurait servi de base pour l'établissement d'un accord forfaitaire.

Article 16. DEROGATION A LA REPARTITION DES FRAIS.

Lorsqu'il n'existe pas de communication entre l'entrée commune de l'immeuble et l'éventuel rez-de-chaussée commercial par une porte donnant accès au hall commun, la propriété commerciale ne devra pas intervenir dans les frais d'exécution, d'entretien et d'exploitation du hall, de(s) l'ascenseur(s) et de la (des) cage(s) d'escaliers. La participation dans les frais de concierge sera toujours obligatoire.

Le propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui ne communique pas avec l'entrée commune pourra toujours établir cette communication, à ses frais exclusifs, sous sa responsabilité et à condition que les constructions existantes permettent l'exécution d'une telle communication.

Une communication existante pourra toujours être supprimée. Les plans d'exécution et les modifications éventuelles (accès) devront être approuvés avant leur mise en œuvre par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si cette communication n'est pas utilisée, ce dernier fait n'exclut pas la participation aux frais d'exécution et d'entretien du hall et de la cage d'escalier. L'élément déterminant de la participation du rez-de-chaussée commercial aux frais d'exécution, d'entretien et d'exploitation du hall, ascenseur(s) et cage d'escaliers est donc le fait qu'il y ait ou non un accès de cette propriété commerciale au hall commun.

Article 17. – FONDS DE ROULEMENT.

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 trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclame par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

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

Article 18.- FONDS DE RESERVE.

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 19.- PAIEMENT DES CHARGES COMMUNES

Tous les copropriétaires devront effectuer le paiement au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer les acomptes et/ou les décomptes des charges communes.

Article 20.- RECOUVREMENT DES CHARGES COMMUNES.

Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes:

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des Tribunaux et des tiers. Les copropriétaires lui donnent mandat exprès et irrévocable à cette fin.

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

Le locataire sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui a donné quittance.

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

Article 21.- MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES.

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

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

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

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

Ces paiements doivent 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 est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 22.- CESSIION D'UN LOT

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant transmet au cessionnaire les informations et documents communiqués par le syndic dans les quinze jours de leur demande, à savoir :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

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

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

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

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

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

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant avise les parties de la carence du syndic si celui omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire

En cas de cession entre vifs ou pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au cessionnaire.

A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4° ainsi que les charges ordinaires à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

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

En cas de transmission de la propriété ou de démembrement du droit de propriété d'un lot privatif:

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

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

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

3° les créances nées après la date de la transmission à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de son affectation.

4° le notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

d) Décomptes

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la rédaction des décomptes et de la transmission des informations visées aux points a) et b) du présent article par le syndic lors de la cession d'un lot privatif sont supportés par le copropriétaire cédant.

e) Arriérés de charges

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

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avisera le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la réception de l'acte authentique.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution mobilière notifiée dans les douze jours ouvrables qui suivent la réception de cet acte, le notaire pourra valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 23.- COMPTES ANNUELS DU SYNDIC.

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée. Le syndic doit tenir une comptabilité claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Cette comptabilité doit refléter notamment les recettes et les dépenses, la situation de la trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires.

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

Ce compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine 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 syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Article 24.- RECETTES COMMUNES.

Les copropriétaires ont droit aux recettes communes de l'indivision dans la mesure de leurs quotités dans celle-ci.

Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes. Il en donne valable quittance.

CHAPITRE IV.- TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 25.- GENERALITES.

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

Article 26.- GENRE DE REPARATIONS ET TRAVAUX.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations non urgentes.

Article 27.- REPARATIONS URGENTES.

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des réparations urgentes tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 28.- REPARATIONS OU TRAVAUX NON URGENTS.

Ces travaux ne peuvent être décidés qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et sont alors obligatoires pour tous.

Article 29.

Les travaux de peinture et de lavage aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité simple des voix.

Aucun propriétaire ne pourra, sans assentiment exprès de l'assemblée générale, prendre l'initiative de faire peindre lui-même encore qu'il en supporterait les frais, les châssis, les volets, les persiennes et les portes extérieures de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

CHAPITRE V.- LA CONCIERGE.

Article 30.

Le syndic engage, surveille et révoque la concierge dont il fixe le salaire.

Il en est de même pour tout autre personnel qui serait chargé de l'entretien journalier dans l'immeuble.

La concierge assume la surveillance de l'immeuble. Elle doit signaler au syndic, qui en fera éventuellement rapport à l'assemblée générale, les contraventions au règlement d'ordre intérieur.

Elle doit assurer le nettoyage et l'entretien ordinaire de toutes les parties et installations communes de l'immeuble, y compris les trottoirs, les cours et jardins, les aires d'accès aux parties communes et privatives.

Elle doit accepter tous les plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des occupants de l'immeuble et les remettre à leur destinataire au plus tôt, pour autant que cette acceptation n'entraîne pas le paiement d'une somme quelle qu'elle soit.

Elle surveille les lots privatifs en cas d'absence des occupants, mais sans engager sa responsabilité ou celle de la copropriétaire.

La concierge ne peut exécuter de travaux pour le compte des occupants de l'immeuble.

Les tâches de la concierge sont définies dans un règlement particulier qui est arrêté par l'assemblée générale et qui peut être modifié par elle.

CHAPITRE VI.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Section 1.- Association des copropriétaires

Article 31.- DENOMINATION – SIEGE – NUMERO D'ENTREPRISE.

Cette association est dénommée " « A.C.P. RUE E. DEKOSTER 64 EVERE ». Elle a son siège dans l'immeuble sis à 1140 Evere, Rue Edouard Dekoster 64. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise, à savoir numéro 0850.309.522.

Article 32.- PERSONNALITE JURIDIQUE – COMPOSITION.

L'association des copropriétaires disposera de la personnalité juridique dès que les deux conditions suivantes sont réunies :

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision,
- la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.

A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 33.- DISSOLUTION – LIQUIDATION.

a) Dissolution

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 peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

L'association subsiste pour les besoins de sa liquidation. Elle mentionne dans toutes les pièces qu'elle est en liquidation. Son siège demeure dans l'immeuble, objet des présents statuts.

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 18, 190 à 195 § 1 et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

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

Article 34.-PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

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

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

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

Article 35.- OBJET.

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

Article 36.- SOLIDARITE DIVISE DES COPROPRIETAIRES.

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

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

Article 37.- ACTIONS EN JUSTICE – FRAIS.

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 le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Section 2.- Assemblées générales des copropriétaires

Article 38.- POUVOIRS.

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

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 pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

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 39.- COMPOSITION.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes.

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

Article 40.- PROCURATIONS.

Chaque copropriétaire peut désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale et le nom du mandataire, à peine de considérer que le mandat est inexistant. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

Article 41.- DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'octobre à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 42.- CONVOCATIONS.

a) Principes

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

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

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

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

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

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

b) Délais

Sauf dans les cas d'urgence, les convocations sont envoyées quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

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

c) Adresse de convocation

Les intéressés doivent notifier au syndic par lettre recommandée ou contre accusé de réception tous changements d'adresse. Les convocations sont valablement faites à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi.

d) Syndic et syndic provisoire

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 de l'application de l'article 577-6, § 7 alinéa 6 du Code civil.

e) Consultation

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

Article 43.- ORDRE DU JOUR.

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1°, 1-1. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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.

Article 44.- CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE.

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

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

Article 45.- PRESIDENCE – BUREAU – FEUILLE DE PRESENCE.

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et au moins *deux assesseurs qui forment le bureau. Son président doit être un copropriétaire.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale, conformément à l'article 577-6, § 10, alinéa 2, le syndic remplit le rôle de secrétaire.

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

Article 46.- DELIBERATIONS.

a) Droit de vote

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

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

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

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

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi ou les présents statuts.

2° Majorité spéciale - Unanimité.

L'assemblée générale décide :

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

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

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

c) de la composition d'un conseil de copropriété, comprenant exclusivement des copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Considérations pratiques

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

Lorsque l'**unanimité** est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Lorsqu'une **majorité spéciale** est requise, elle doit s'entendre de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Le copropriétaire **défaillant** est celui qui n'assiste pas personnellement à l'assemblée générale et qui n'y est pas valablement représenté. Il est assimilé à un copropriétaire non présent. Il est censé s'opposer à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote.

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux - Consultation

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

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

Le syndic consigne les décisions visées aux §§ 10 et 11 de l'article 577-6 dans le registre prévu à l'article 577-10 § 3 dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

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

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 47.- ACTIONS EN JUSTICE.

a) Par l'association des copropriétaires

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

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

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

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

b) Par un copropriétaire

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

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

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

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 48.- OPPOSABILITE – INFORMATION.

Toutes décisions de l'assemblée générale 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.

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 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 registre contenant les décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les 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.

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

CHAPITRE VII.- NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC

Article 49.- NOMINATION.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à indemnité.

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

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

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

Article 50.- REVOCATION – DELEGATION – 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. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 51.- PUBLICITE.

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

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, 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.

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

Article 52.- –RESPONSABILITE – DELEGATION.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

Article 53.- POUVOIRS.

Le syndic dispose d'un pouvoir général de représentation. Il est notamment chargé :

1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;

2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration ;

3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes ;

5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;

6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;

7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;

9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment, par un site Internet.

10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi;

11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1, 1 °, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;

12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ;

lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;

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

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

De manière générale, le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

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

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

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

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

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

Article 54.- REMUNERATION.

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

Article 55.- DEMISSION – FIN DE SA MISSION.

Le syndic pourra démissionner conformément aux stipulations du contrat écrit entre le syndic et l'association des copropriétaires.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au président de la dernière assemblée générale.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit, les contrats qu'il aura souscrit au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation, l'échéance de son mandat non renouvelé ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement. Ils engageront sa responsabilité.

CHAPITRE VIII.- CONSEIL DE COPROPRIETE

Article 56.- CONSEIL DE COPROPRIETE.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de copropriétaires nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue.

Le conseil aura pour compétence :

- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération. Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.
- d'adresser aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX.- ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Section 1.- Généralités.

Article 57.

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrit pour le compte de la copropriété.

2. Les décisions relatives aux clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de ratification, les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels.

A. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours, quand il sera demandé, pour la conclusion et l'exécution des contrats d'assurances et la signature des actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, les signer valablement à leur place.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

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

Section 2.- Énumération des assurances.

A. – ASSURANCES DU BATIMENT.

Article 58. INCENDIE.

Les assurances suivantes seront obligatoirement souscrites par la copropriété pour couvrir l'immeuble – parties privatives, parties communes, dépendances, contre les risques suivants :

- incendie;
- chômage immobilier;
- recours des voisins et/ou occupants;
- recours des locataires;
- le risque électrique;
- frais de déblai et démolition et frais de sauvetage;
- foudre et chute d'avions, explosions.

Article 59. DEGATS DES EAUX.

Une assurance doit être conclue pour couvrir contre les dégâts des eaux tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble, ainsi que le recours des voisins et/ou occupants et/ou locataires.

B. – LES ASSURANCES RESPONSABILITE CIVILE.

Article 60. RESPONSABILITE CIVILE.

Une assurance doit être conclue pour couvrir la responsabilité des copropriétaires ou de leurs mandataires dans le cas suivants :

- dommage du fait du bâtiment et des antennes, qu'il s'agisse des parties communes ou de parties privatives;
- dommage du fait des ascenseurs et appareils de levage utilisés dans le bâtiment;
- dommage du fait du personnel employé par la copropriété.

C. – LES ASSURANCES ACCIDENT DE TRAVAIL.

Article 61. L'ASSURANCE-LOI.

Une assurance doit être conclue pour couvrir les risques d'accident au personnel.

Section 3.- Détermination et souscription des polices – paiement des primes.

Article 62.

L'assemblée générale détermine pour chaque police d'assurance ci-dessus, les capitaux à assurer et elle en accepte l'indexation. Elle fixe la durée des contrats à intervenir. Elle peut faire couvrir les risques complémentaires non prévus à la section II ci-dessus, notamment le bris de glace, la tempête, le vol et l'incendie du mobilier et matériel communs.

Elle choisit les courtiers et compagnies d'assurances avec lesquels elle entend contracter et elle détermine avec eux les conditions générales et particulières des polices.

Toutes ces décisions sont prises à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

Article 63.

Chaque copropriétaire s'oblige à respecter toutes les clauses des polices d'assurances et s'oblige à les imposer à tout occupant de son lot privatif.

Article 64.

Les polices seront souscrites au nom de la communauté des copropriétaires présents et futurs de l'immeuble.

Les originaux seront conservés comme les autres actes et documents de la copropriété, mais chaque copropriétaire en recevra une copie complète à ses frais.

Le syndic, en exécution des décisions de l'assemblée générale, souscrit les polices d'assurances, acquitte les primes et encaisse les indemnités.

En cas d'urgence, le syndic a le droit de souscrire des couvertures provisoires et même une augmentation provisoire des capitaux assurés.

Article 65.

Les primes des contrats d'assurances auxquelles l'assemblée générale décide de souscrire sont considérées comme charges communes incombant à tous les copropriétaires dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes, sauf ce qui sera dit aux articles 66, 68, 69 et 70.

Article 66.

En rapport avec les polices énumérées à la section III et à la condition qu'il en supporte les charges et primes, chaque copropriétaire peut contracter, par l'intermédiaire du courtier de la copropriété, pour son compte personnel, une assurance complémentaire couvrant :

- a) les capitaux supplémentaires, soit que le copropriétaire juge les capitaux fixés par l'assemblée générale insuffisants, soit qu'il ait apporté des améliorations à son bien.
- b) des risques non retenus par l'assemblée générale.

Dans ce cas, le copropriétaire a seul le droit à l'indemnité allouée par suite de l'assurance complémentaire.

Article 67.

Il incombe à chaque occupant de l'immeuble de contracter à ses frais une assurance suffisante pour couvrir contre les risques d'incendie et les risques accessoires usuels, les objets mobiliers garnissant les locaux occupés par lui.

Section 4.- Aggravation des risques.

Article 68.

Tout copropriétaire qui, par son fait personnel, par le fait de personnes dont il répond ou par le fait de celui qui occupe son bien, soit à titre onéreux, soit à titre gratuit, est la cause de l'application d'une tarification d'assurance plus élevée que celle qui aurait été appliquée sans son fait personnel, le fait des personnes dont il répond ou le fait de celui qui occupe son bien supportera seul les suppléments de primes et les surcroûts de dépenses d'assurances qui en découlent pour couvrir l'immeuble ou le complexe immobilier, même dans son ensemble conformément aux articles 58 et 59 ci-dessus.

Article 69.

Si plusieurs copropriétaires se trouvent dans le cas de l'application de l'article 68, les suppléments dont question ci-dessus seront payés par chacun d'eux selon les bases à convenir entre eux. A défaut d'accord de ces copropriétaires, la répartition entre eux des suppléments sera fixée souverainement et en dernier ressort par le courtier négociateur des polices souscrites; ce dernier statuera en amiable compositeur et il déterminera les frais incombant à chacune des parties. Il sera dispensé de toute formalité de procédure.

Article 70.

Chaque copropriétaire est responsable de l'insuffisance du capital assuré qui résulterait de l'augmentation apportée par lui à la valeur des biens assurés.

Chaque copropriétaire doit donc, dans ce cas, communiquer au courtier négociateur des polices souscrites ou au syndic l'augmentation de la valeur qu'il projette et si, de ce fait, les capitaux assurés en faveur de la copropriété, doivent être augmentés, le syndic fera adapter les polices d'assurances pour couvrir cette augmentation à moins que celle-ci ait déjà fait l'objet d'une assurance complémentaire suffisante, selon les modalités de l'article 66 ci-dessus.

Le supplément de prime qui en résulterait serait à charge du copropriétaire responsable de l'augmentation de valeur.

Section 5.- Sinistres et paiement des indemnités.

Article 71.

1.- Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement même dans un lot privatif.

2.- Le syndic supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

Article 72.

En cas de sinistre affectant un ou plusieurs lots privatifs, sans affecter les parties communes, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées entre les mains des copropriétaires ou ayants-droits sinistrés, qui s'obligent à remettre leurs lots en parfait état.

Article 73.

En cas de sinistre affectant les parties communes, après leur réception, les indemnités dues en vertu des polices d'assurances souscrites seront payées au syndic.

Article 74.

Pour les cas qui n'ont pas été prévus aux articles 72 et 73 ci-dessus, l'indemnité sera payée entre les mains de qui supporte le risque de la chose assurée.

Article 75.

a) En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction des parties communes, le supplément sera à charge de celui qui supporte le risque de la chose assurée. Si ce risque est à charge des copropriétaires, le supplément sera supporté par chacun d'eux dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour la remise en état ou la reconstruction de lots privatifs, le supplément sera à charge du ou des copropriétaires sinistrés.

b) Toutefois, si l'insuffisance de l'indemnité résulte de la non observation des obligations souscrites aux articles 54 et 54 ci-dessus, l'auteur de l'omission devra rembourser ce supplément.

Article 76.

Les indemnités qui seraient dues en exécution des polices responsabilité civile et accidents du travail seront versées directement aux victimes par le courrier ou par la compagnie.

Section 6.- Destruction partielle ou totale de l'immeuble

Article 77.

1.- Par destruction de l'immeuble, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

La destruction est totale si l'immeuble a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'une annexe est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros œuvre ou de la structure de l'immeuble.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives ;
- les dommages qui ne concernent pas le gros œuvre de l'immeuble.

2.- La destruction de l'immeuble peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par une assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurances ; elle peut aussi survenir lorsque l'immeuble a perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3.- La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort de l'immeuble, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4.- La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas à elle seule la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5.- Les décisions de l'assemblée générale de reconstruire ou non sont prises :

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc ;
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

6.- Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors 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 quotes-parts dans les parties communes.

7.- La reconstruction totale ou partielle n'implique pas de modification des quotes-parts de chaque copropriétaire dans les parties communes, sauf modification de celles-ci à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Toutefois, 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 sont 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 font la demande.

Cette demande doit être adressée aux copropriétaires dissidents par lettre recommandée dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire partiellement l'immeuble a été prise par l'assemblée.

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

A la réception de la susdite lettre recommandée, les copropriétaires dissidents ont la faculté de se rallier à cette décision s'ils en informent le syndic par lettre recommandée envoyée dans les huit jours ouvrables qui suivent l'envoi de la susdite lettre recommandée.

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

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

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.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession 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.

CHAPITRE X.- DISPOSITIONS GENERALES

Article 78.- 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 sont réputées non écrites dans la mesure où elles contreviennent auxdits articles.

Article 79.- LANGUES.

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

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

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

TITRE III.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 80.- DEFINITION.

Il peut, en outre, être arrêté à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif aux détails de la vie en commun, lequel est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Article 81.- MODIFICATIONS.

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 82.- OPPOSABILITE.

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur 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 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 ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication ;

2° en ce qui concerne les dispositions 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 83.- ANTENNES RADIO – TELEVISION.

Tous les frais afférents aux antennes communes de radio ou de télévision seront supportés par tous les copropriétaires d'appartements ou de flats en proportion de leurs quotités dans l'immeuble et même par ceux dont l'appartement ou le flat ne serait pas raccordé.

ARTICLE 84. APPAREILLAGE POUR LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE ET CONTRE LA POLLUTION DE L'AIR.

Si ces appareillages n'ont pas été prévus par la société "Entreprises Amelinckx", l'assemblée générale des copropriétaires pourra décider leur installation ou leur placement à la simple majorité des voix et le syndic reçoit, dans ce cas, mandat irrévocable pour passer toute convention à cet effet au nom et pour compte des copropriétaires.

Les mêmes règles sont d'application pour le placement des compteurs individuels (électricité, gaz, eau chaude et froide, chauffage, etc...).

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

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

Election de domicile

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

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention du comparant sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que le comparant déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des emplacements de parking (ou garages).

Projet

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 23 février 2016 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

dont acte

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire Alexis LEMMERLING à Brussel le 02-03-2016, répertoire 71606

Rôle(s): 42 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES3-AA le huit mars deux mille seize (08-03-2016)

Référence 5 Volume 000 Folio 000 Case 4757

Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00)

Le receveur

Mention d'hypothèque

eRegistration - Formalité d'hypothèque

Mention d'hypothèque

Acte du notaire Alexis LEMMERLING à Brussel le 02-03-2016, répertoire 71606

Transcrit au bureau des hypothèques de : Bruxelles 3
Le huit mars deux mille seize (08-03-2016)

Montant: six cent vingt-cinq euros cinquante-trois cents (€ 625,53)

Réf. : 50-T-08/03/2016-03021

Salaire par case	€ 2,25
Salaire simple de	€ 623,28
Total	€ 625,53

Le conservateur des hypothèques

A verser sur le compte du bureau
IBAN BE80 6792 0030 3077 - BIC PCHQBEBB