

13.248

L'AN DEUX MIL QUATORZE,

LE *Treize Janvier*

Devant Nous, Maître Jean-Francis FLAMENG, Notaire de résidence à Châtelet.

A COMPARU :

La société anonyme "BELFIUS BANQUE", ayant son siège à 1000 Bruxelles, Boulevard Pachéco, 44, inscrite au Registre des Personnes Morales sous le numéro 0403.201.185, dépendant du ressort territorial du tribunal de Bruxelles et assujettie à la TVA sous le numéro BE 403.201.185, FSMA N° 19646A, constituée sous la dénomination "Banque de Financement" aux termes d'un acte reçu par le notaire Albert Raucq à Bruxelles, le 23 octobre 1962, publié à l'Annexe au Moniteur Belge du 8 novembre suivant, sous le numéro 29878, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et notamment, le 28 mars 2002 avec adoption de la dénomination actuelle, aux termes d'un acte reçu par les notaires Herwig Van de Velde et Bric Spruyt, tous deux à Bruxelles, à 28 mars 2002, publié à l'Annexe au Moniteur Belge, sous les numéros 20020419-483 et 484.

Et, en dernier lieu avec adoption de la dénomination actuelle, aux termes d'un acte reçu par Carole Guillemyn, Notaire Associé, à 1000 Bruxelles, le 9 mai 2012, publié aux annexes au Moniteur Belge du 29 mai 2012, sous les numéros 0095627 et 0095628.

Ici représentée en vertu de l'article 10 des statuts par deux membres du comité de direction:

Monsieur **Luc VAN THIELEN**, , nommé à la fonction d'administrateur par décision de l'assemblée générale des actionnaires du 9 mai 2012,

Monsieur **Johan VANKELECOM**, , nommé à la fonction d'administrateur par décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 15 décembre 2011,

Eux mêmes représentés par Monsieur **Valerio FANELLI**, demeurant à Wezembeek-Oppem, J. Bausstraat 89, aux termes d'une procuration reçue par le Notaire Carole GUILLEMYN, de Bruxelles, en date du 12 mars 2013, dont une expédition demeurera ci-annexée.

EXPOSE.

DESCRIPTION DU BIEN.

La comparante est propriétaire des biens ci-après décrits :

VILLE DE CHATELET - première division – Châtelet

Un ensemble immobilier sis place de l'Hôtel de Ville où il porte le numéro 16, cadastré ou l'ayant été section A numéro 316 F pour une

1 -
reuillet double



contenance de cinq ares et soixante-quatre centiares et comprenant une surface commerciale et trois appartements distincts.

ORIGINE DE PROPRIETE

Auparavant ce bien appartenait à la « Coopération Ouvrière Belge – Caisse Centrale de dépôts », en abrégé « C.O.B. » pour l'avoir acquis de Monsieur Georges VAN CLEEMPUT aux termes d'acte reçu par Maître Yves Gillieaux, alors Notaire à Charleroi en date du 12 février 1982. Lequel acte a été transcrit au premier bureau de la conservation des hypothèques de Charleroi, le 23 même mois, volume 7883 numéro 8.

La société anonyme « BACOB » est devenue l'ayant cause de l'ancienne Bacob S.C. (autrefois respectivement Bacob Holding S.C. et « COB Caisse Centrale de Dépôts »), par assemblée générale tenue le trente et un mai mille neuf cent nonante-neuf, publiée dans les annexes du Moniteur Belge sous les numéros 990624-1, 990623-458 et 428.

La dite société BACOB a été absorbée par DEXIA BANQUE avec adoption de la dénomination, aux termes d'un acte reçu par le notaire Herwig Van de Velde à Bruxelles, et le notaire Eric Spruyt, le vingt-huit mars deux mille deux, publié à l'annexe au Moniteur Belge sous les numéros 20020419-483 en 484, contenant entre autre la fusion par absorption par la société, avec effet au premier avril deux mille deux.

Le changement de dénomination de Dexia Banque en BELFIUS a été opérée aux termes d'un acte reçu par le notaire Carole Guillemyn, Notaire Associé à 1000 Bruxelles, le 9 mai 2012, publié aux annexes au Moniteur Belge du 29 mai 2012, sous les numéros 0095627 et 0095628.

Conformément à l'article 577-3, alinéa 2 du Code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, il est établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la copropriété de l'immeuble, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces statuts comportent trois parties :

Titre I : Acte de base.

Titre II : Règlement de copropriété.

Titre III : Règlement d'ordre intérieur.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent à tous les copropriétaires et titulaires des droits réels actuels ou futurs et

seront opposables aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, et même les baux et autres concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a connaissance des présents statuts de la copropriété. Les acquéreurs successifs seront subrogés dans tous les droits et obligations qui résultent de ces statuts et des décisions des assemblées générales des copropriétaires modifiant lesdits statuts.

Les modifications aux présents statuts de la copropriété de l'immeuble doivent être constatées par acte notarié soumis à la transcription lorsqu'ils concernent les deux premières parties des statuts «acte de base - règlement de copropriété».

TITRE I. ACTE DE BASE - DIVISION DE L'IMMEUBLE.

GENERALITES.

1. Généralités.

Les dispositions du présent titre touchant au droit de propriété privatif et exclusif de chaque copropriétaire de l'immeuble ne peuvent être modifiées que par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, sans distinction, statuant à l'unanimité des voix attachées à l'assemblée des propriétés privatives constituant l'immeuble. Aucune disposition de l'acte de base ne peut être utilisée ou interprétée de manière à contraindre le propriétaire du « LOT 1 ou commerce 0 » à modifier la situation actuelle du bien ou les dispositions liées à l'exploitation de l'espace commercial.

2. Plans.

Madame Sophie BEINE, Géomètre Expert Immobilier à Braine l'Alleud, a établi en date du 16 septembre 2013, les plans et le procès-verbal de répartition des quotités indivises dans les parties communes du bâtiment à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Ledit bâtiment tel que repris aux deux plans du géomètre BEINE, lesquels demeureront ci-annexés, se divise comme suit :

LOT 1. Dénommé « commerce 0 » comprenant l'entièreté du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que le parking.
Repris sous teinte bleue au plan.

LOT 2. Situé au premier étage dénommé « appartement 1.1 » étant un appartement deux chambres. Repris sous teinte rose au plan.



LOT 3. (appartement gauche) : au deuxième étage et combles, étant un appartement - duplex deux chambres, situées sous les combles dénommé « appartement 2.1 ». Repris sous teinte ocre au plan.

LOT 4. (appartement droite) au deuxième étage et combles, étant un appartement - duplex deux chambres, situées sous les combles dénommé « appartement 2.2 ». Repris sous teinte verte au plan.

Cet exposé fait, le comparant déclare vouloir placer l'immeuble ainsi que le terrain, sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée organisée, défini par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil, et ainsi le diviser en lots privatifs, constituant chacun une propriété distincte avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces divers locaux privatifs.

Cet acte de base se divise en deux chapitres, à savoir :

- Chapitre I : Division de l'immeuble.
- Chapitre II : Stipulations particulières - Servitudes.

CHAPITRE I.

DIVISION DE L'IMMEUBLE.

La division de l'immeuble se fait sur base des deux plans de mesurage dressé par le géomètre Sophie BEINE, de Braine l'Alleud, du 16 septembre 2013 ci-annexés.

1. Division.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété privative et exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives, dont la propriété appartient en indivision forcée à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessous.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties communes, terrain compris, est exprimée en millièmes pour former un total de mille/millièmes.

Ainsi, chaque entité privative comprendra, d'une part, le bien privatif proprement dit appartenant exclusivement au copropriétaire et d'autre part, la quote-part y afférente dans les parties communes, quote-part dont chaque copropriétaire n'est titulaire qu'en indivision forcée organisée avec les autres copropriétaires.

Le premier lot qui sera dénommé « commerce 0 » comprend :

EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE :

- AU NIVEAU DU SOUS SOL ET DU REZ-DE-CHAUSSEE : comprend l'entière du sous-sol de l'immeuble avec diverses caves ; au rez-de-chaussée la zone commerciale, en ce compris le mur séparant le lot d'avec l'immeuble voisin appartenant également à la comparante et avec le parking.

EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : un total de cinq cent cinquante/millièmes (550/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain,

Le deuxième lot AU PREMIER ETAGE qui sera dénommé « appartement 1.1 » et qui comprend :

EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : hall d'entrée, WC, salle à manger, cuisine, séjour avec balcon, hall de nuit, deux chambres et salle de bains.

EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : un total de cent quatre-vingt /millièmes (180/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain,

Le troisième lot au DEUXIEME ETAGE coté gauche, qui sera dénommé « appartement 2.1 » et qui comprend :

EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : hall d'entrée, WC, salle à manger, cuisine, séjour et cage d'escalier donnant accès à la salle de bains et deux chambres, situées sous les combles.

EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : un total de cent quarante-cinq/millièmes (145/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain,

Le quatrième lot au DEUXIEME ETAGE coté droit qui sera dénommé « appartement 2.2 » et qui comprend :

EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : hall d'entrée, WC, dégagement, salle à manger, cuisine, séjour et cage d'escalier donnant accès à la salle de bains et deux chambres, situées sous les combles.

EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : un total de cent vingt-cinq /millièmes (125/1.000ièmes) des parties communes dont le terrain,

Le nombre de millièmes ainsi possédé par chacun des copropriétaires dans les parties communes, fixe sa contribution dans les charges communes, sous réserve des dispositions particulières qui pourraient être stipulées dans le règlement général de copropriété dont il sera question ci-après.

Ce nombre de millièmes est déterminé en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs. Il se trouve figuré au tableau qui demeurera ci-annexé, il doit être accepté et s'impose à tous les copropriétaires.

3^e
feuillet double



CHAPITRE II.

STIPULATIONS PARTICULIERES - SERVITUDES.

2. Servitudes conventionnelles et par destination du père de famille.

La division en parties privatives de l'immeuble, objet du présent acte, peut amener l'existence d'un état de choses entre les divers fonds privatifs ainsi constitués, qui constituerait une servitude si ces fonds avaient appartenu à des propriétaires différents.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrées par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduares, d'égouts, etc.;
- du passage des canalisations et conduites de toute nature (conduits de cheminée, eau, gaz, électricité, antenne, etc.);
- et de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes résultant des plans ci-avant mentionnés ou encore de l'usage des lieux.

CONDITIONS SPECIALES

Aux plans dressés par Madame Sophie BEINE, il est notamment stipulé ce qui suit:

- Une servitude de passage passant par les divers lots sera établie pour permettre les gros entretiens et réparations aux façades, toitures et autres éléments communs ;
- Une servitude de passage passant par chacune des parties privatives sera établie pour permettre l' accès aux conduits de cheminée ;
- Une servitude d'accès et d'entretien des conduites privatives d' eau à usage des appartements 1.1, 2.1 et 2.2 est établie sur le fond du lot commerce au profit des appartements 1.1, 2.1 et 2.2.

En outre, une servitude de passage passant par le parking (à usage exclusif du premier lot (commerce 0) est établie en faveur des occupants des appartements pour permettre l'accès à la cage d'escalier commune aux appartements.

Une servitude de vue et d'issue de secours a été consentie en faveur de la parcelle voisine 255N .

3. Compteurs - chauffage.

A. Electricité.

L'immeuble est équipé de cinq compteurs électriques indépendants, les compteurs pour les appartements sont situés dans le hall d'accès. Les consommations communes en électricité calculées par un compteur propre et indépendant, seront réparties de manière égale entre les 3 appartements (1.1 ,2.1,2.2)

B. Gaz. Chaque lot possède un compteur à gaz individuel

C. Eau. Chaque lot possède un compteur à eau de ville individuel

D. Chauffage. Chaque lot privatif dispose d'une chaudière individuelle au gaz servant à son chauffage ; les frais en résultant sont exclusivement à charge de son propriétaire ou occupant.

4 ~
feuillet double

4. Accès – Aire de parking – servitudes

L'usage du parking est exclusivement réservé au commerce 0. L'accès aux autres occupants de l'immeuble n'est autorisé qu'à titre de passage tel que décrit au point 2 du chapitre qui précède..

TITRE II

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Et d'un même contexte, les comparants Nous ont requis d'établir comme suit le règlement de copropriété, destiné à régir l'immeuble.

TABLE DES MATIERES.

Chapitre un - Copropriété indivise et propriété privative.

Article un - Division de l'immeuble.

Article deux - Répartition des parties communes.

Article trois - Parties privatives.

Article quatre - Détermination des parties communes.

Article cinq - Détermination des parties privatives.

Article six - Modifications aux parties communes.

Article sept - Modifications au style et à l'harmonie de l'immeuble.

Article huit - Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - Télévision.

Article neuf - Destination des parties privatives.



Chapitre deux - Service et administration de l'immeuble.

1. Association des copropriétaires.

Article dix - Association des copropriétaires - Constitution -
Dénomination -Siège - Pouvoirs - Dissolution.

2. Syndic.

Article onze - Syndic - Désignation - Nomination.
Article douze - Pouvoirs et attributions du syndic.
Article treize - Responsabilité du syndic.
Article quatorze - Pouvoirs de représentation du syndic.

3. Assemblée générale.

Article quinze - Pouvoir de l'assemblée générale.
Article seize - Composition de l'assemblée générale.
Article dix-sept - Convocations aux assemblées.
Article dix-huit - Ordre du jour des assemblées.
Article dix-neuf - Représentation aux assemblées.
Article vingt - Liste de présence.
Article vingt-et-un - Majorités.
Article vingt-deux. Délibérations
Article vingt-trois - Quorum de présence.
Article vingt-quatre - Procès-verbaux.

Chapitre trois. Actions en justice.

Article vingt-cinq - Actions en justice individuelles reconnues à
chaque copropriétaire.
Article vingt-six - Actions en justice individuelles reconnues à
chaque occupant de l'immeuble.

Chapitre quatre - Charges communes - Recettes communes - Comptes de gestion.

Article vingt-sept - Comptes de gestion.
Article vingt-huit - Charges communes - Principe.
Article vingt-neuf - Modifications.
Article trente - Contribution.
Article trente et un - Impôts.
Article trente-deux - Responsabilité du fait du bâtiment.
Article trente-trois - Augmentation des charges.
Article trente-quatre - Recettes.
Article trente-cinq - Fonds de roulement - Fonds de réserve.

Chapitre cinq - Travaux et réparations.

Article trente-six - Catégories.

Article trente-sept - Réparations urgentes.

Article trente-huit - Travaux et réparations indispensables non urgents

Article trente-neuf - Accès aux parties privatives.

CHAPITRE I

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article un - Division de l'immeuble.

L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées « commerce » ou « appartement ».

Article deux - Répartition des parties communes.

Les parties communes sont divisées en mille/ millièmes attribués aux locaux privatifs dans la proportion de la valeur respective de ces éléments privatifs.

La répartition de ces quotités entre les divers éléments privatifs dont l'immeuble est constitué, est établie à l'article trois ci-après.

Article trois - Parties privatives.

Tableau indiquant les dénominations des parties privatives, avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes.



Tableau des quotes-parts en millièmes des parties communes afférentes aux parties privatives

Descriptif	SEM (m ²)	SM (m ²)	Quote-part dans les parties communes (C.C. 577-4)
<u>SOUS-SOL</u>			
Commerce 0	161,53	113,37	50
<u>REZ-DE-CHAUSSEE</u>			
Commerce 0	225,41	159,53	57
Parking	.	257,56	63
<u>PREMIER ETAGE</u>			
Appartement 1.1	144,75	111,53	180
<u>DEUXIEME ETAGE</u>			
Appartement 2.1	77,52	53,75	95
Appartement 2.2	67,22	52,53	81
<u>COMBLES</u>			
Appartement 2.1	54,10	43,43	70
Appartement 2.2	43,43	40,55	55
TOTAUX	780,12	590,05	1.000
TOTAL COMMERCE 0			50
TOTAL APPARTEMENT 1.1			180
TOTAL APPARTEMENT 2.1			145
TOTAL APPARTEMENT 2.2			125

Etant fait observer que ces quotités ont été déterminées en fonction de la valeur des différents lots privatifs, valeur établie en tenant compte notamment de la surface utile et de l'importance des locaux privatifs.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des locaux privatifs, notamment par suite des modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la ventilation attributive des millièmes qui demeurera ci-annexée, telle qu'elle est établie ci-dessus, ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale, prise à l'unanimité des voix des copropriétaires.

Toutefois par application de l'article 577-9, paragraphe 6, 1°, chaque copropriétaire qui estimerait que la répartition des millièmes telle qu'établie au présent article 3 est inexacte ou est devenue inexacte par suite des modifications intervenues dans l'immeuble, pourra

demander au juge de paix de rectifier cette répartition des quotes-parts dans les parties communes.

Il est toujours permis de réunir en un seul lot, deux lots de niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond, de façon à former un duplex, sous réserve de ne jamais altérer la structure et la stabilité du bâtiment : dans ces deux cas, les millièmes attachés aux différents locaux privatifs réunis sont additionnés.

Article quatre - Détermination des parties communes.

Les parties communes sont (la présente énumération étant énonciative et non limitative) : le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etc.), les murs de façades, de pignons, les murs de refend, de clôture, les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout-à-l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et destinés à leur usage exclusif), les trottoirs, grilles, soubassements.

Les gros murs de soutien, refend, et autres constituant la structure de l'immeuble :

L'escalier avec sa cage desservant les appartements est commun aux appartements

Les paliers, dégagements formant couloir.

Les ornements extérieurs de façade, des terrasses, balcons et fenêtres, les balustrades, garde-corps, les appuis de balcons et fenêtres.

Des gaines, canalisations, descentes d'eau et aéras propres à chaque immeuble et les diverses canalisations et descentes d'eau pluviale et résiduaire.

La toiture est un élément commun. Elle comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales. Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est à usage commun. Le propriétaire du rez de chaussée a l'autorisation de placer des installations d'air conditionné et de ventilation sur les toits plats à sa charge exclusive.

Les fenêtres, fenêtres de toit type « Velux » et porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et porte-fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

Balcon Le balcon est une partie commune **MAIS** à l'usage privatif et exclusif des propriétaires ou occupants de l'appartement auquel il est attaché. Le propriétaire ou occupant de l'appartement

6^c
feuillet double

[Signature]
D
68



1.1 a dès lors l'obligation d'entretenir le revêtement et l'écoulement des eaux de son balcon, de façon à permettre un écoulement normal.

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ni le droit de couvrir ce balcon.

Le droit de jouissance exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

En général, et sous réserve de ce qui concerne le balcon,, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre des locaux privatifs, ou qui sont communs, d'après l'article 577-3, dernier alinéa du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, et l'usage sont considérées comme parties communes.

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

L'hypothèque et tout droit réel créé sur un élément privatif grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent comme accessoires inséparables.

Article cinq –

5A Détermination des parties privatives.

Sans préjudice de l'article 4 et du rapport du géomètre expert joint en annexe, chaque propriété privée comporte les parties constitutives du local proprement dit et de ses dépendances (à l'exception des parties communes) et notamment, le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur jardin, la partie supérieure des balcons sur laquelle on marche avec son soutènement immédiat, en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les portes palières intérieures des appartements et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closets, salles de bains, etc.), les portes et fenêtres, les escaliers privatifs à l'intérieur des entités privatives, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du local privatif et de ses dépendances, et qui sert à son usage exclusif : en outre, tout ce qui se trouve à son usage, par exemple, conduites particulières des eaux, du gaz et de l'électricité, du téléphone, etc.

5B Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

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

En outre, il est également expressément précisé que :

« Tant que Belfius banque, comparante aux présentes, exerce des activités dans le bâtiment, il sera interdit pour un autre occupant d'y exercer des activités de banque ou d'assurance et d'une manière générale, concurrente à celle de Belfius Banque et Assurance ».

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

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

Pour autant que de besoin, il est ici précisé que :

« Aucune disposition du présent acte de base ne peut être utilisée ou interprétée de manière à contraindre le propriétaire de la surface commerciale à modifier la situation actuelle du bien ou les dispositions liées à l'exploitation de l'espace commercial ».

5C Limites de la jouissance des parties privatives

5C a/ Harmonie

1. *appartements :*

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien. A défaut, la copropriété prendra les mesures utiles afin de les faire réaliser aux frais du propriétaire défaillant.

Si les occupants veulent mettre des rideaux aux fenêtres, des persiennes, des marquises ou stores pare-soleil, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

7-

feuillet double

[Signature]



2. Commerce :

Le propriétaire du rez de chaussée pourra à tout moment modifier le style de la façade commerciale pour l'adapter aux standards de son image commerciale.

La comparante est, de par les présents statuts autorisée :

1. A placer des enseignes lumineuses sur toute la façade et de les remplacer
2. A placer des installations d'air conditionné et de ventilation sur les toits plats ou sur les façades extérieures
3. A placer des antennes et du câblage WIFI sur la façade de la partie commerciale.
4. A changer la destination d'un bien en l'annexant aux surfaces de bureau ou d'agence et éventuellement d'installer un escalier intérieur reliant les deux parties.
5. A transformer la façade des surfaces commerciales à tous les niveaux

5C b/ Fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes-fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

5C c/ Location

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

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

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent

règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de la concession d'un droit d'occupation (personnel ou réel).

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail ou de mettre fin à l'occupation.

5C d/ Assurance Incendie :

En plus des copropriétaires et de l'assemblée des copropriétaires, bénéficieront également, en qualité de preneurs d'assurances, de la couverture d'assurance, les cohabitants des copropriétaires, toute personne à leur service, leurs mandataires et les associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leur fonction ainsi que toute autre personne désignée comme co-assuré par un copropriétaire dans une annexe au contrat d'assurance .

Sauf acte de malveillance, les copropriétaires renoncent à tous recours qu'ils pourraient être amenés à exercer l'un contre l'autre, ainsi que contre l'assemblée des copropriétaires et des utilisateurs autres que les locataires, même lorsque les dégâts surviendraient dans la partie privative de l'immeuble.

Les copropriétaires et l'assemblée des copropriétaires renoncent également à tous recours contre les locataires à condition que cet abandon de recours soit mentionné le contrat de bail. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accepter un tel abandon de recours.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.. Les propriétaires imposeront le respect de ces obligations aux occupants, à quelque titre que ce soit, de leur appartement.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres



feuillet double

occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

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

Article six - Modifications

Aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, et sous le contrôle d'un architecte, dont les honoraires seront à la charge de la copropriété, sauf en ce qui concerne les actes conservatoires et d'administration provisoire pour lesquels le syndic peut agir seul, de sa propre initiative.

Aux parties privatives :

Il est interdit aux propriétaires des appartements de les diviser en plusieurs lots privatifs, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des règles reprises dans les présents statuts en cas de modification des quotes parts dans les parties communes.

Le comparant ou ses ayants droits (le propriétaire du rez commercial) sera autorisé, sans l'accord des autres copropriétaires à diviser son lot en lots privatifs tout en respectant la répartition des quotités définies ci-dessus.

Article sept : devenu sans objet (voir article 5)

Article huit - Volets - Persiennes - Téléphonie sans fil - télévision.

Les propriétaires pourront établir tous dispositifs de protection extérieure, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue.

Les propriétaires pourront établir des postes de téléphonie sans fil, ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée générale des copropriétaires fixera à la majorité absolue, un règlement d'ordre intérieur. Le téléphone public et la télévision pourront être installés dans les appartements, aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires fixera, à la majorité absolue des voix, le tracé des câbles de raccordement.

Article neuf : devenu sans objet (voir article 5)

CHAPITRE II.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Dispositions transitoires

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est prévu que :

1) La première assemblée générale des copropriétaires sera réunie par le comparant qui en assurera la présidence

2) Le syndic sera nommé lors de cette première assemblée générale.

3) Les polices d'assurance souscrites par le comparant seront maintenues jusqu'à leur terme et au plus tôt un mois après la première assemblée générale.

1. ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES.

Article dix - Association des copropriétaires - Constitution -
Dénomination - Siège - Pouvoirs - Dissolution.

➤ Constitution.

Dès la transcription du présent acte au bureau des hypothèques et l'existence d'au moins deux copropriétaires distincts, tous les copropriétaires du complexe seront constitués en association dotée de la personnalité juridique.

➤ Dénomination.

Cette association sera dénommée : « *Copropriété de l'immeuble de la- Place de l'Hôtel de Ville 16 à Châtelet* ». Cette dénomination devant être suivie de l'adresse du complexe.

➤ Siège.

Elle aura son siège dans l'immeuble, à l'adresse suivante : Châtelet, Place de l'Hôtel de Ville 16.

➤ Représentation.

L'association des copropriétaires est représentée en tous actes et en justice par le syndic conformément à ce qui est indiqué ci-après à l'article douze.

➤ Généralités.

L'association des copropriétaires ne peut être propriétaire que des meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet social, lequel est la conservation et l'administration de l'immeuble.



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

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les modes de dissolution et de liquidation de cette association des copropriétaires, il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre.

Il est toutefois précisé ce qui suit :

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

Tout copropriétaire conserve néanmoins le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot privatif, après en avoir informé le syndic par pli recommandé adressé avant le début de la procédure, afin de permettre à ce dernier d'en informer les autres copropriétaires.

L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

Toutefois le copropriétaire qui a introduit l'une des actions visées à l'article 577-9, paragraphe 3 et/ou 4 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une desdites actions.

b. L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que cesse l'indivision forcée organisée. Tel ne sera pas le cas en cas de destruction, même totale de l'immeuble.

Dans ce cas-là, il faudra une décision de l'assemblée générale des copropriétaires de dissoudre l'association des copropriétaires, décision à prendre à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et à constater dans un procès-verbal dressé en la forme authentique et soumis à la formalité de la transcription.

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de dissoudre l'association des copropriétaires aux mêmes conditions.

En outre, le juge de paix peut prononcer la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé fondant sa requête sur un juste motif.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, celle-ci subsiste néanmoins pour les besoins de sa liquidation; elle mentionne dans ce cas, dans tous les actes, pièces et documents où elle comparait, qu'elle est en liquidation.

En cas de dissolution de l'association des copropriétaires, résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, ladite décision devra obligatoirement être accompagnée de la désignation du liquidateur, faute de quoi, le syndic exercera ces fonctions.

Si la dissolution de l'association des copropriétaires survient de plein droit, une assemblée générale extraordinaire sera réunie dans les huit jours de la survenance du fait ayant entraîné la dissolution de plein droit, et l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir

constaté la dissolution de l'association des copropriétaires, désignera un ou plusieurs liquidateur(s).

Cette constatation de dissolution de plein droit par l'assemblée devra, comme la décision de dissoudre l'association des copropriétaires, faire l'objet d'un acte authentique soumis à la formalité de la transcription, afin d'assurer l'opposabilité de la dissolution de l'association des copropriétaires, envers tous les tiers.

2. SYNDIC.

Article onze - Syndic - Désignation - Nomination.

Il est fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires aux soins d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.

Le syndic sera choisi par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des voix, pour un terme ne pouvant excéder trois ans, mais renouvelable, et ce pour la première fois à l'occasion de la première assemblée générale des copropriétaires.

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

L'extrait indiquera, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa raison ou dénomination sociale ainsi que son siège social. Il devra 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 fera à la diligence du syndic.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic également à la majorité absolue des voix. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Les rémunérations du syndic seront fixées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Si le syndic est un des copropriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures; les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix.

Article douze - Pouvoirs et attributions du syndic.

I. Le syndic à la charge de :

a. De par la loi, notamment :

1°) Convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le présent règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

wo²
feuillet double

Handwritten signature and initials.



2°) Consigner les décisions de l'assemblée générale dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

3°) Exécuter et faire exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

4°) Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire. Ainsi il, fait notamment exécuter de son propre chef les réparations urgentes et, sur les ordres du conseil de gérance ou de l'assemblée générale, les réparations indispensables non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

5°) Administrer les fonds de roulement et de réserve de l'association des copropriétaires. Dans cette mesure, il a notamment pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes.

6°) Fournir le relevé des dettes suivantes, dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par un notaire agissant dans le cadre de l'article 577-11, paragraphe 1, de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, à savoir :

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

- des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

- des dettes certaines dues par l'association à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

7°) 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 (p. ex. un locataire, un usufruitier, etc.) la date des assemblées, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou ses observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.

8°) Et, en général, veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de tous appareillages communs et au bon entretien général de l'immeuble.

Outre les missions qui lui sont confiées par la loi, le syndic est chargé :

1°) D'une mission de police intérieure :

Il doit assurer le maintien du bon ordre et de la tranquillité. Il pourra, dans ce but, proposer à l'assemblée générale un règlement

obligatoire pour les occupants de l'immeuble sur : la circulation des piétons, les cages d'escaliers, les ascenseurs, l'éclairage, etc.;

2°) D'une mission d'administration et d'entretien s'étendant à toutes les parties communes.

Il doit notamment, sans que cette énumération soit limitative :

a) Veiller au bon entretien du complexe : il en est notamment ainsi du nettoyage et du balayage de tous les halls, dégagements, escaliers, ascenseurs, passages, galeries, accès piétonniers et, de façon générale, de tous les locaux communs, qu'ils soient ou non accessibles au public; il procède de son chef à toutes réparations urgentes et exécute les travaux décidés par l'assemblée générale. Assumer toutes les tâches et obligations relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure qui concerne les parties en copropriété.

b) Assurer le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseurs - distribution d'eau chaude et froide - enlèvement des immondices - nettoyage des vitres et fenêtres).

c) Engager, diriger et licencier le personnel employé et ouvrier nécessaire, se procurer les approvisionnements nécessaires et passer à ce sujet tous contrats de fourniture, d'entretien, et d'assurance; le personnel employé par le syndic ne pourra être utilisé à des fins privées par les copropriétaires ou occupants pendant les heures de service et même après ces heures; il ne pourra être utilisé à ces fins qu'avec l'accord du syndic, aux frais et risques du copropriétaire intéressé.

d) Procéder à toutes installations et aux aménagements nécessaires destinés à lui faciliter l'accomplissement de ses diverses missions et accroître la sécurité et le confort des occupants et usagers de l'immeuble, tels par exemple : installation d'une boîte aux lettres générale pour la levée du courrier, installation de bouches d'incendie, sorties de secours et extincteurs, placement de plaques indicatives lumineuses ou non renseignant l'emplacement de certains locaux mêmes privés lorsqu'il le jugera nécessaire, etc.

e) Instruire les contestations relatives aux parties communes survenant avec des tiers ou entre les propriétaires, faire rapport à l'assemblée générale qui décidera des mesures à prendre et, en cas d'urgence, prendre toutes les mesures conservatoires nécessaires.

f) Souscrire au nom des copropriétaires tous contrats d'assurance, en conformité avec ce qui est dit ci-après au chapitre «Assurances».

g) Assurer le paiement des dépenses communes et le recouvrement des recettes communes.

11^L
feuillet double

[Signature]
GP



h) Répartir entre tous les copropriétaires le montant des dépenses communes dans les proportions qui sont arrêtées ci-après.

i) Présenter annuellement à chaque copropriétaire son compte particulier et à l'assemblée statutaire, les comptes généraux.

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de copropriété, s'il existe.

II. L'assemblée générale des copropriétaires pourra, par des décisions à prendre à la majorité absolue des voix, décider de conférer d'autres pouvoirs ou de limiter les pouvoirs du syndic, soit au moment de sa nomination, soit en cours de mandat.

III. Le syndic ne pourra utiliser les pouvoirs qui lui sont ainsi conférés, tant par le présent règlement de copropriété que par les décisions des assemblées générales, pour souscrire des engagements pour un terme excédant la durée de son mandat, sauf décision expresse de l'assemblée générale sur ce point.

Article treize Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

Article quatorze - Pouvoirs de représentation de syndic.

Le syndic sera - dès le jour où l'association des copropriétaires aura acquis la personnalité juridique par la cession ou l'attribution d'un lot au moins - chargé de représenter l'Association des copropriétaires à tous actes authentiques à intervenir notamment en raison de modifications aux statuts ou de toute autre décision de l'assemblée générale. Le syndic devra cependant justifier, à l'égard du notaire instrumentant, de ses pouvoirs en fournissant l'extrait constatant sa nomination, celui lui octroyant les pouvoirs de signer seul l'acte authentique ainsi que l'extrait de la décision reprenant l'objet de l'acte authentique. Il ne devra pas être justifié de ses pouvoirs et de ce qui précède à l'égard du conservateur des hypothèques. Il en sera notamment ainsi de la modification des quotes-parts de copropriété, de la modification de la répartition des charges communes, de la cession d'une partie commune, de la constitution d'un droit réel sur une partie commune, etc.

3. ASSEMBLEE GENERALE.

Article quinze - Pouvoir de l'assemblée générale.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe immobilier en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article seize - Composition de l'assemblée générale.

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

Elle ne peut toutefois valablement délibérer qu'en conformité des dispositions prévues par l'article dix-sept ci-après.

L'assemblée générale oblige, par ses délibérations, tous les copropriétaires intéressés sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

L'assemblée générale des copropriétaires est présidée par un copropriétaire. Le président pourra se faire assister par deux assesseurs, également choisis par l'assemblée en son sein.

Le syndic ne pourra ni être président de l'assemblée générale des copropriétaires, ni assesseur du président.

Les nominations du président de l'assemblée générale des copropriétaires et de ses assesseurs éventuels sont fixées d'office à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

a. Assemblée générale ordinaire.

L'assemblée générale annuelle se tient la deuxième quinzaine du mois d'avril à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires. Les assemblées générales de la copropriété se tiendront de préférence un jour ouvrable entre neuf et seize heures.

b. Assemblée extraordinaire.

En dehors de cette assemblée statutaire, l'assemblée des copropriétaires est convoquée à la diligence du syndic ou du conseil de copropriété, aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être, en tous cas, lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les quinze jours de sa réception.

En outre, en vertu de l'article 577-9, § 3 du code civil, introduit par la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, tout copropriétaire peut demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire, pour délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine.

Article dix-sept - Convocations aux assemblées.

Sauf cas d'urgence, les convocations sont faites quinze jours calendriers au moins avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée. La convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge, signée par ce dernier.

La convocation ne sera valable que pour autant que l'ordre du jour de l'assemblée y soit joint. Elle mentionnera également le lieu, le jour et l'heure de l'assemblée.

Faute d'avoir fait connaître au syndic, par lettre recommandée, tout changement d'adresse ou tout changement de propriétaire, les

12-5 de meier

feuille double

[Signature]



convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée peut être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, qui indiquera qu'il s'agit d'une deuxième assemblée, mais le délai de convocation d'une deuxième assemblée sera de cinq jours calendrier au moins et de dix jours calendrier au plus.

Ladite assemblée pourra alors délibérer quels que soient le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts dans les parties communes.

Article dix-huit - Ordre du jour des assemblées.

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

Tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés «Divers», à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour (cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris, ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire, sauf au cas où tous les copropriétaires seraient présents en personne).

Chacun des copropriétaires a le droit de demander par écrit au syndic, par lettre recommandée, l'inscription d'un point à l'ordre du jour, et cela au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu .

Article dix-neuf - Représentation aux assemblées.

L'assemblée se compose de tous les copropriétaires.

Chaque copropriétaire peut se faire représenter à l'assemblée par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non; il s'agit là d'un droit absolu pour chaque copropriétaire.

Le mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine; à défaut de quoi, ce mandat sera réputé inexistant.

En cas de démembrement 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. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. .

En cas de désaccord entre eux, ils ne pourront voter jusqu'à ce qu'ils aboutissent à un accord amiable ou à une décision de justice.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès verbal de sa nomination, devra être annexé au procès verbal de l'assemblée.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est

copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

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

Les mineurs, interdits et autres incapables doivent être représentés par leurs représentants légaux, les personnes morales par leurs organes légaux ou statutaires, avec faculté de délégation.

Article vingt - Liste de présence.

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale, liste de présence qui sera certifiée par le président de l'assemblée des copropriétaires, et le cas échéant par les membres du conseil de gérance de l'immeuble et qui indiquera le nombre des quotités possédées par les signataires dans l'immeuble.

Article vingt-et-un - Majorités.

Toutes les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi ou les présents statuts.

Lorsque l'unanimité est requise, il s'agit de l'unanimité des voix de l'ensemble des copropriétaires et non de l'unanimité des voix des membres présents à l'assemblée générale, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, la première n'ayant pas été en nombre.

Par application de l'article 577-7, paragraphe 1 et 3, l'assemblée générale décide :

1°) à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- a) de toute modification aux statuts, pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) de la création éventuelle et de la composition d'un conseil de copropriété qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces

propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

2°) à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés :

- 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 dispositions de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

3°) à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

- a) de toute modification des quotes-parts de copropriété, ainsi que de toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble;
- b) de la décision de dissoudre l'Association des copropriétaires.

Lorsqu'une majorité spéciale est requise, il s'agit de la majorité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale.

Sans préjudice d'une disposition légale contraire, il ne sera pas tenu compte des voix des copropriétaires qui s'abstiennent de voter, ou dont le vote est nul, pour déterminer si la décision est acquise ou non, pour autant cependant que celle-ci ne requière pas l'unanimité.

Article vingt-deux - Délibérations.

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

Nul ne peut, néanmoins, 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 vote se fera toujours oralement par appel individuel de chaque copropriétaire ou de son représentant.

Le syndic ne participe au vote que s'il est lui-même copropriétaire de l'immeuble.

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

Article vingt-trois - Quorum de présence.

Pour que les délibérations soient valables, et sauf le cas des délégations dont question à l'article quinze ci-avant, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des

copropriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent des parties communes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée conformément aux dispositions de l'article dix-sept, avec le même ordre du jour et délibérera valablement, quels que soient le nombre des copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-avant concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale.

Article vingt-quatre - Procès-verbaux.

L'assemblée délibère dans la langue choisie par elle à la majorité absolue; cette même langue est en usage pour les relations entre le syndic et les copropriétaires, et la tenue des documents de la copropriété. Tout copropriétaire peut obtenir la traduction à ses frais de tous les documents dans une autre langue.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées dans des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial, et signés par le président de l'assemblée, le secrétaire et les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

Ce registre spécial sera conservé au siège de l'association des copropriétaires, où il pourra être consulté sur place et sans frais par tout intéressé, qui pourra en outre en prendre copie.

Le syndic a comme dit ci-avant la garde de ce registre spécial, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

CHAPITRE III.

ACTIONS EN JUSTICE.

Article vingt-cinq - Actions en justice individuelles reconnues à chaque copropriétaire.

Il est ici rappelé qu'en vertu de la loi, les pouvoirs suivants sont reconnus à chaque copropriétaire :

1) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action relative à son lot, mais à la condition suivante : il doit en avertir le syndic préalablement, lequel devra ensuite avertir les autres copropriétaires. Si un copropriétaire intentait une action en justice pour un problème relatif à son lot, sans en avertir le syndic, sa responsabilité pourrait éventuellement être engagée.

L'obligation d'informer le syndic ne se justifie que dans la mesure où l'action à intenter est susceptible d'intéresser d'autres copropriétaires (par exemple des châssis placés dans tout l'immeuble).

A contrario, si l'action est justifiée par un problème propre au copropriétaire, l'obligation d'information disparaît.

2) Pouvoir de chaque copropriétaire d'intenter une action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale (art. 577-9, paragraphe 2 CC).

L'action doit être intentée par le copropriétaire, dans les quatre mois à compter de la date à laquelle a eu lieu l'assemblée générale. Elle

doit être introduite devant le juge de paix du lieu de situation de l'immeuble, ou en cas d'extrême urgence devant le juge des référés.

3) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de convoquer une assemblée générale afin de délibérer sur la proposition que ce copropriétaire détermine, en cas de négligence ou refus du syndic (art. 577-9, paragraphe 3 CC).

Le fait pour un copropriétaire d'intenter une telle action aura l'avantage d'exonérer totalement sa responsabilité, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de son action (art. 577-9, paragraphe 5), dans l'hypothèse où, par après, il s'avèrerait que la responsabilité de l'association des copropriétaires a été mise en cause par suite de l'absence de décision, ou de décision trop tardive.

4) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix d'effectuer seul, aux frais de l'association des copropriétaires :

- soit des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes, dans le cas où la majorité requise n'a pas été obtenue au sein de l'assemblée des copropriétaires (art. 577-9, paragraphe 4, al. 1 CC).

L'intentement de cette action est limitée aux seuls travaux urgents et nécessaires, pour lesquels l'assemblée est compétente, mais aussi le syndic. On pourrait très bien imaginer que le syndic estimant ne pas pouvoir y procéder de sa propre initiative convoque lui-même l'assemblée, qu'il y ait un blocage et qu'il ne soit pas possible de réunir la majorité requise. Dans ce cas, le copropriétaire pourra agir. Une telle action devra être intentée contre l'association des copropriétaires représentée par le syndic;

- soit des travaux qui lui sont seulement utiles à lui, mais que l'assemblée a abusivement refusé d'exécuter (art. 577-9, paragraphe 4, al. 2 CC).

En cas d'exercice d'un des deux types d'actions visées par l'article 577-9, paragraphe 4, le copropriétaire demandeur sera également exonéré de toute responsabilité, en cas de dommage résultant de l'absence de décision, pour autant qu'il n'ait pas été débouté de sa demande.

5) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des quotes-parts dans les parties communes (art. 577-9, paragraphe 6, al. 1 CC).

L'action visée à l'article 577-9, paragraphe 6, al. 1, a été organisée pour permettre à tout copropriétaire qui estimerait que la répartition des quotités entre les différents lots privatifs est inexacte, soit dès le départ, soit suite à des modifications apportées à l'immeuble, de demander au juge de paix de rectifier cette répartition.

6) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la rectification des règles ou mécanismes relatifs à la répartition des charges communes de l'immeuble ou la rectification d'un calcul de

répartition des charges qui serait inexact (art. 577-9, paragraphe 6, al. 2 CC).

7) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix de se substituer à l'assemblée générale pour prendre une décision en cas d'abus de minorité (art. 577-9, paragraphe 7 CC).

8) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic, si l'assemblée des copropriétaires n'en a pas désigné (art. 577-8, paragraphe 1 CC).

9) Pouvoir de chaque copropriétaire de demander au juge de paix la désignation d'un syndic provisoire en cas d'empêchement ou de carence du syndic (art. 577-8, paragraphe 6 CC).

Article vingt-six - Actions en justice individuelles reconnues à chaque occupant de l'immeuble.

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

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

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

CHAPITRE IV.

CHARGES COMMUNES - RECETTES COMMUNES - COMPTES DE GESTION.

Article vingt-sept - Comptes de gestion.

Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires et, le cas échéant, au conseil de copropriété, lequel devra vérifier ces comptes avec les pièces justificatives; le conseil de copropriété devra établir un rapport à l'assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le syndic doit faire parvenir à chaque copropriétaire son compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de gérance, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article vingt-huit - Charges communes - Principe.

Principe. :

Les charges communes sont divisées en :

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

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

Sont considérées comme **charges communes générales** :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses, d'eau et d'électricité, celles d'entretien et la réparation des parties communes, *le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;

b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;

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

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

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

f) les indemnités dues par la copropriété ;

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

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont considérées comme **charges communes particulières** :

- les dépenses relatives à l'entretien, aux consommations et aux réparations de la cage d'escalier, des paliers et de la porte d'entrée communes aux appartements 1.1, -, 2.1 et 2.2 seront à charge exclusive de ces trois appartements à concurrence de 1/3 des frais pour chacun.

- Les dépenses d'entretien de réparation relatifs au parking à la barrière et/ou à la grille pour véhicules seront à charge exclusive du commerce 0.

- Les dépenses d'entretien de réparation relatifs à la barrière et/ou à la grille pour piétons seront à charge des 4 entités à raison d'un/quart chacune.

Article vingt-neuf - Modifications.

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section, ne peut être modifiée que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

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

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

Ces paiements devront s'effectuer sans intérêts dans les 45 jours 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*, à compter du jour du transfert effectif de la propriété.

Article trente Contribution

Les copropriétaires contribueront, pour leur part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes.

Article trente et un - Impôts.

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

Article trente-deux - Responsabilité du fait du bâtiment.

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

Article trente-trois - Augmentation des charges.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son compte personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article trente-quatre - Recettes.

Dans le cas où des recettes seraient perçues à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Article trente-cinq - Fonds de roulement - Fonds de réserve.

a. Fonds de roulement.

Le syndic aura la gestion du fonds de roulement.

On entend par «fonds de roulement» la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et tous les frais d'entretien dont question ci-dessus à l'article trente-deux.

Ces avances seront versées sur un ou plusieurs comptes ouverts au nom de l'association des copropriétaires, auprès d'une banque belge de premier ordre, et gérés par le syndic.

Toutes les charges périodiques de la copropriété seront payées au moyen de ce fonds de roulement, et toutes les recettes concernant la copropriété seront versées sur ce(s) compte(s) constituant le fonds de roulement. En général, tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

Ce «fonds de roulement» sera alimenté par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés lors de l'assemblée générale ordinaire.

Tous les ans, pendant la quinzaine qui précède l'assemblée générale ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents, et ce sans préjudice des droits octroyés aux copropriétaires par l'article 577-8 du Code civil. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures indiqués dans la convocation à l'assemblée générale ou au siège de l'association des copropriétaires.

Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.

En cas de dépenses exceptionnelles (paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc.), le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.

Un décompte des charges sera envoyé aux copropriétaires trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Les

copropriétaires seront tenus de verser leur quote-part après réception de ce décompte.

De plus, conformément à l'article 577-11, paragraphe 2, du code civil, en cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic.

b. Fonds de réserve.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve.

On entend par «fonds de réserve» la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage ou la pose d'une nouvelle toiture, et en général toutes les grosses réparations et le remplacement de l'appareillage qui deviendront nécessaires.

L'assemblée générale, décidera du placement de ce fonds en attendant son utilisation.

Pour le surplus, dès la création du fonds de réserve, toutes les règles exposées ci-dessus concernant le fonds de roulement seront applicables *mutatis mutandis* au fonds de réserve, sauf décision contraire expresse de l'assemblée générale des copropriétaires.

Toutefois, conformément à l'article 577-11, paragraphe 2, de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre, en cas de transmission de la propriété d'un lot, la quote-part du copropriétaire sortant dans le «fonds de réserve» est considérée comme accessoire indissociable du lot privatif en fonction duquel elle a été constituée; elle suit la propriété dudit lot privatif et n'est, en tous les cas, pas remboursable au cédant.

CHAPITRE V.

TRAVAUX ET REPARATION.

Généralités

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.

Les frais liés à l'entretien et aux réparations de la toiture plate située au-dessus de la partie arrière du commerce seront à charge exclusive de lot commerce 0.

Article trente-six - Catégories.

Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories :

- réparations urgentes;
- réparations indispensables mais non urgentes.

Article trente-sept.- Réparations urgentes.

Le syndic a pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans devoir en demander l'autorisation.

Article trente-huit - Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, convoquée le cas échéant en séance extraordinaire par le syndic..

Sans préjudice de l'article 5, a) ,tous les travaux ou réparations ayant trait à l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble, ou nécessitant une modification même infime de l'aspect extérieur de l'immeuble, à l'exception des travaux ci-dessus, doivent nécessairement comme dit ci-après faire l'objet d'une décision au niveau de l'immeuble (assemblée générale).

Néanmoins, lorsqu'au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux nécessaires affectant les parties communes.

Il peut de même, se faire autoriser à exécuter, à ses frais, des travaux qui lui seront utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article trente-neuf - Accès aux parties privatives.

Les copropriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente-et-un août. Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement au syndic ou à une personne de leur choix, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux locaux privatifs si la chose est nécessaire. Les propriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE VI

ASSURANCES - RESPONSABILITES DOMMAGES A L'IMMEUBLE

Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires.

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.

3. 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.

En plus des copropriétaires et de l'assemblée des copropriétaires, bénéficieront également, en qualité de preneurs d'assurances, de la couverture d'assurance, les cohabitants des copropriétaires, toute personne à leur service, leurs mandataires et les associés du preneur d'assurance dans l'exercice de leur fonction ainsi que toute autre personne désignée comme co-assuré par un copropriétaire dans une annexe au contrat d'assurance.

Sauf acte de malveillance, les copropriétaires renoncent à tous recours qu'ils pourraient être amenés à exercer l'un contre l'autre, ainsi que contre l'assemblée des copropriétaires et des utilisateurs autres que les locataires, même lorsque les dégâts surviendraient dans la partie privative de l'immeuble.

Les copropriétaires et l'assemblée des copropriétaires renoncent également à tous recours contre les locataires à condition que cet abandon de recours soit mentionné dans le contrat de bail. Les copropriétaires imposeront à leurs locataires d'accepter un tel abandon de recours ».

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.

Types d'assurances

I.- Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites par le syndic :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance responsabilité civile immeuble –

3° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

4° Assurance responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le syndic si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives..

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance incendie.

Sinistres - Procédures et indemnités

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.

3.- En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurances sont encaissées par le syndic et déposées sur un compte spécial ouvert

à cet effet. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes ; une copie doit en être remise au syndic.

4.- Il appartient au syndic d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de réparation ou reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il lui appartient de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

5.- Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

6.- Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

7.- Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Destruction et reconstruction de l'immeuble - Fin de l'indivision

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 la démolition et la reconstruction de l'immeuble.

ble. 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.

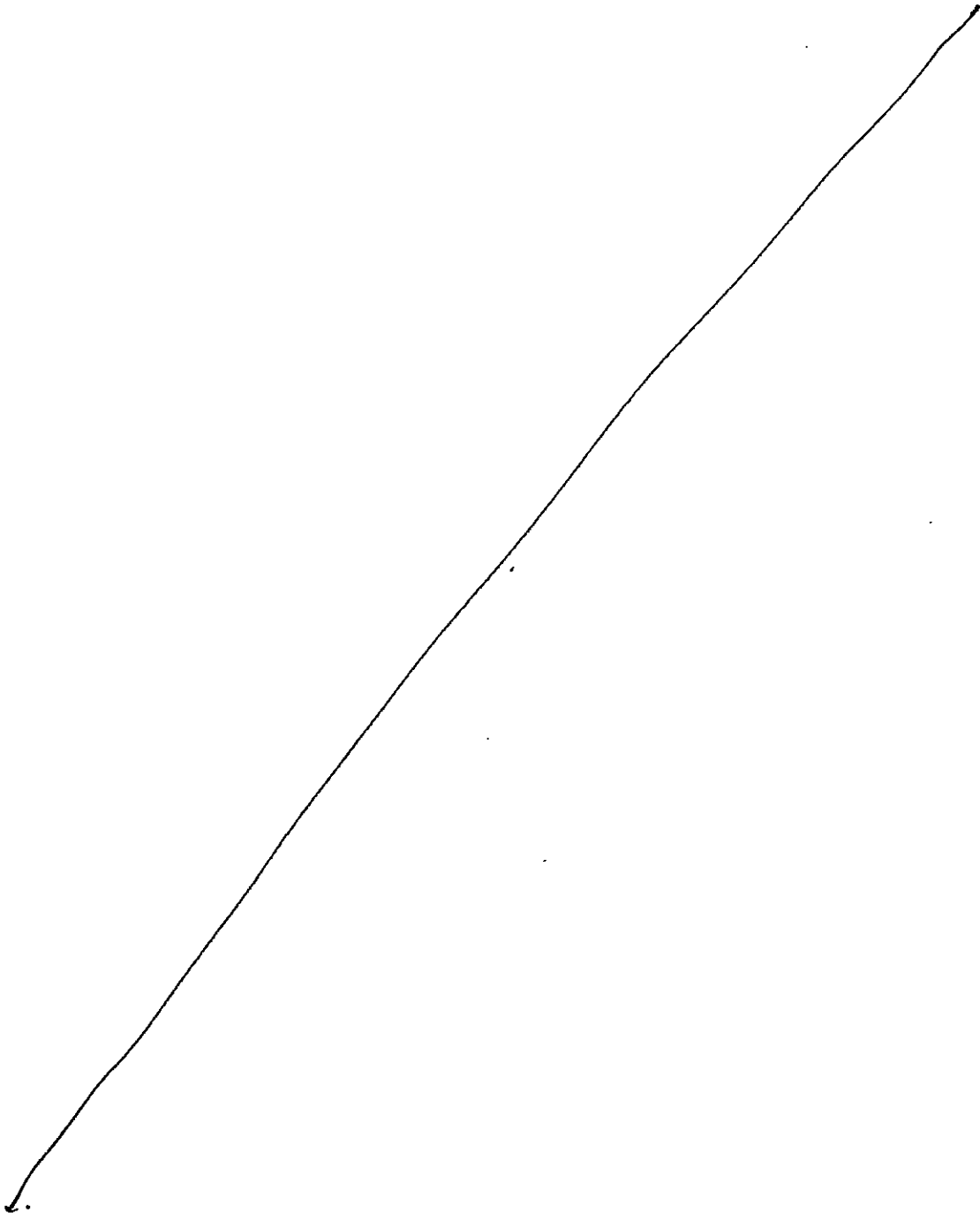
Quant aux copropriétaires qui persistent dans leur intention de ne pas reconstruire partiellement l'immeuble, il leur sera retenu, du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

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.



TITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur de la copropriété est établi comme suit:

Table des matières.

Article un - Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

Article deux - Publicité du règlement d'ordre intérieur.

Article trois - Travaux d'entretien.

Article quatre - Entretien des cheminées.

Article cinq - Esthétique.

Article six - Bois.

Article sept - Dépôts dans les parties communes.

Article huit - Travaux de ménage.

Article neuf - Installation du gaz.

Article dix - Animaux.

Article onze - Droit de l'assemblée générale.

Article douze - Occupation en général.

Article treize - Baux.

Article quatorze - Charges municipales.

Article quinze - Publicité.

Article seize - Dépôts insalubres.

Article dix-sept - Fonctionnement et frais du chauffage central.

Article dix-huit - Entretien.

Article dix-neuf - Emménagements - déménagements - dégâts.

Article vingt - Boîtes aux lettres.

Article vingt et un - Sanctions - opposabilité.

Article un - Principe - Majorité requise pour modifier le règlement d'ordre intérieur.

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

Il pourra être modifié par l'assemblée générale et à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les modifications devront figurer à leur date au livre des procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre dénommé «Livre de gérance», tenu par le syndic et qui contiendra le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article deux - Publicité du règlement d'ordre intérieur.

Conformément à l'article 577-10 du Code civil :

1°) Le règlement d'ordre intérieur est déposé, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

2°) Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur, en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

3°) Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

4°) Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut également être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

5°) Les dispositions des statuts et donc notamment du règlement d'ordre intérieur, de même que toute décision 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, et à tout titulaire d'une autorisation d'occupation, aux conditions suivantes :

- en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la concession d'un droit réel ou personnel : par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé ci-dessus *sub* 3° 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;

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

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

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

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

Article trois - Travaux d'entretien.

Conformément à l'article 5 du règlement de co propriété, les travaux de peinture aux façades, tant avant qu'arrière, y compris les châssis, garde-corps et volets (même s'il s'agit d'éléments privatifs) seront, dans l'intérêt général, exécutés suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires décidant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance du syndic.

Le coût en sera réparti entre les copropriétaires, au prorata du nombre de millièmes dans les parties communes affectées aux parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

Article quatre - Entretien des cheminées.

Les copropriétaires devront faire ramoner les cheminées, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramoneur juré. Ils doivent en justifier au syndic.

Article cinq - Esthétique.

Les copropriétaires et les occupants des appartements ne pourront mettre aux fenêtres ni enseigne, ni réclame, linge et autres objets.

Article six - Bois.

Les propriétaires et occupants des appartements ne pourront scier, casser et fendre du bois.

Article sept - Dépôts dans les parties communes.

Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit. Cette interdiction vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants, chaussures, bottes, bouteilles, etc.

Article huit - Travaux de ménage.

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

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués; les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

Article neuf - Installation du gaz.

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

Article dix - Animaux.

Les copropriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux; tous ces animaux de petite taille n'étant admis qu'à titre de tolérance. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement,

l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité absolue des voix des votants de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision entraîne le contrevenant au paiement, par jour de retard, d'une somme déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve.

Article onze - Droit de l'assemblée générale.

L'assemblée générale peut, à tout moment et sur n'importe quelle matière, établir un règlement d'ordre intérieur, pour tous les occupants de l'immeuble.

Article douze - Occupation en général.

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter et jouir de l'immeuble en bon père de famille.

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

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal compte tenu de la destination respective des différentes parties privatives.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, télévision, vidéo, stéréo et pick-up est autorisé; toutefois, les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodent les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception de ceux actionnant les appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers, les machines de bureau.

Sont d'office tolérés, les appareils nécessaires à l'activité du commerce.

Article treize - Baux.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble en bon père de famille et de se conformer aux prescriptions du présent règlement, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

Article quatorze - Charges municipales.

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

Article quinze - Publicité.

Il est interdit, pour tous les propriétaires **d'appartements**, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois quarts des voix de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, paliers et halls d'entrée.

Il est toutefois permis d'apposer sur la porte d'entrée de l'appartement ou à côté d'elle, à l'endroit prescrit par l'assemblée générale à la majorité des voix, une plaque du modèle agréé par l'assemblée, à la simple majorité des voix, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les nom et profession du titulaire. Ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Le propriétaire du commerce ainsi que ses ayants droits a l'autorisation de placer de la publicité aux fenêtres, des enseignes lumineuses ou non sur toute la façade de l'immeuble et de les remplacer ;

Article seize - Dépôts insalubres.

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

Aucun dépôt de matières inflammables (notamment les bonbonnes de gaz, etc.) n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale. Ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendies et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation de risques.

Article dix-sept - Fonctionnement et frais du chauffage central.

Chauffage individuel.

Il n'existe pas dans l'immeuble de système de chauffage central.

Chaque appartement ou autre entité privative sera chauffé par un système de chauffage individuel, formant donc une partie privative et dont le fonctionnement et l'entretien incombent à son propriétaire ou occupant.

Article dix-huit - Entretien.

Au cas où il ne serait pas fait appel à une société de nettoyage, l'entretien de l'immeuble sera assuré par les copropriétaires de la manière suivante :

1) Les propriétaires ou les occupants du premier niveau 1.1 auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au premier niveau et du palier du premier niveau.

2) Les propriétaires ou les occupants de l'appartement 2.1 auront la charge de l'entretien et du nettoyage de l'escalier menant au deuxième niveau et du palier du deuxième niveau.

3) Les propriétaires ou les occupants de l'appartement 2.2 auront la charge de l'entretien et du nettoyage du hall et de la porte d'entrée du rez de chaussée.

Article dix-neuf - Emménagements - déménagements - dégâts.

L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur et ce, au moyen d'un dispositif de levage adéquat.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces déménagements ou emménagements, seront supportées par celui qui aura ordonné ceux-ci, et sur demande lui adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

Article vingt - Boîtes aux lettres.

Chaque appartement ou surface commerciale disposera d'une boîte aux lettres particulière dans l'entrée de l'immeuble. Sur cette boîte pourront figurer le nom et la profession de son titulaire et, le cas échéant, l'étage où se trouve son local privatif. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme.

Article vingt et un – Tranquillité.

Conformément au règlement de copropriété, les propriétaires et occupants des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible.

Les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et caetera, ...) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedis, dimanches et jours fériés exclus.

Les débris et détritus occasionnés par ces travaux ne peuvent être déposés dans les parties communes. Ils sont obligatoirement évacués par la firme responsable des travaux.

Les bruits liés à l'utilisation des automates bancaires, même entre 22h et 08h, ne pourront être retenus comme nuisance étant entendu que leur présence est antérieure à la signature des présentes et indispensable à l'activité commerciale de la comparante.

Article vingt deux - Sanctions - opposabilité.

1. Tout manquement constaté à une stipulation impérative du présent Règlement pourra, sur décision du conseil de copropriété, s'il existe, confirmée par la plus prochaine assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, être sanctionné par une indemnisation , , à titre de dommages-intérêts bénéficiant au fonds de réserve.
2. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

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

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

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

DECLARATIONS FINALES

1. Contradiction avec la loi.

Pour les objets non expressément réglés par les présents statuts, les comparants déclarent s'en référer au Code Civil et lois ultérieures.

Les dispositions de ces lois auxquelles il ne serait pas licitement dérogé par les présents statuts, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois seront censées non écrites.

2. Divers.

Il sera délivré une expédition du présent acte, qui constitue le statut de l'immeuble, aux frais des intéressés qui le demandent.

Il devra être fait mention des présents statuts de la copropriété dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ayant pour objet un élément de l'immeuble, ou il sera tout au moins fait mention dans ces actes qu'il en a été donné connaissance aux intéressés, qui devront s'engager à le respecter, étant subrogés de plein droit dans tous les droits et dans toutes les obligations qui en résultent.

Dans chacun de ces actes, il sera fait élection de domicile attributif de juridiction dans l'immeuble; à défaut de cette élection de domicile, il sera de plein droit réputé être élu par chaque intéressé dans l'immeuble.

3. Disposition transitoire.

Dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents de lots dans l'immeuble, et que les présents statuts de la copropriété auront été transcrits au bureau des hypothèques compétent, l'association formée par ces copropriétaires acquerra la personnalité juridique, sous la dénomination «association des copropriétaires» suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble.

Elle aura son siège dans l'immeuble.

Pour tout ce qui concerne les pouvoirs, les compétences, les modes de dissolution et de liquidation de cette «association des copropriétaires», il est référé aux dispositions de la loi du trente juin mil neuf cent nonante-quatre et/ou aux présents statuts de la copropriété.

4. Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présents statuts.

5. Election de domicile.

Les comparants font élection de domicile en leurs demeures susindiquées.

6. Certificat d'état civil.

Le notaire soussigné certifie au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des noms, prénoms, lieux et dates de naissances des comparants.

Il certifie également avoir vérifié les pouvoirs de signature de toute personne représentant une société.

7. Droit d'écriture : le droit d'écriture s'élève à cinquante (50,00 €) euros sur déclaration par le notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé, date et lieu que dessus.