

4. 195/1998.

Exp 56. 10 R.

ETUDE STEPHANE GROSFILS - NOTAIRE
Société Civile à forme de Société Privée à Responsabilité Limitée
R.S.C. Namur numéro T 367
Chaussée de Ciney, 53A - 5350 Ohey

Uncomete

ACTE DE BASE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR
ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
"Garages - Rue Puccini - 24"

ayant son siège à Anderlecht (1070-Bruxelles), Rue Puccini, 24.

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE-HUIT,

Le 19e me,

A Ohey, en l'Etude et par devant Maître Stéphane GROSFILS, notaire à Ohey,
ONT COMPARE.

S
S
A
r
M
i
e

R490879



Ci-après dénommés "les comparants"

EXPOSE PRELIMINAIRE

Les comparants nous ont préalablement déclaré être propriétaires de l'immeuble
ci-après décrit, suivant les quotités suivantes, en pleine propriété :

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Les comparants m'ont déclaré être propriétaires de l'immeuble ci-après:

Commune d'ANDERLECHT - Deuxième Division - article 09218 de la matrice cadastrale :

Un complexe de garages situés à l'arrière de l'immeuble côté 24, Rue Puccini, où il a accès par une bande de terrain d'une façade à rue de quatre mètres, ledit complexe cadastré ou l'ayant été Section A numéro 53/Y/2 pour une contenance de dix ares septante-six centiares, tenant ou ayant tenu, outre à ladite rue, aux époux Frans SEGERS - Angèle GULDEMONT, au Centre Public d'Aide Sociale d'Anderlecht et à l'Association sans but lucratif des Oeuvres Paroissiales du Doyenné de Bruxelles-Ouest.

Revenu cadastral : cent vingt-cinq mille deux cents francs (125.200,-).

Ci-après dénommé: "le bien".

Origine de propriété

ACTE DE BASE

Aux termes de cet exposé, les comparants m'ont requies en qualité de Notaire, de dresser acte authentique de leur intention de soumettre le bien précité au régime de copropriété, en vertu des articles 577-3 à 14 du Code Civil.

1. PERSONNALITE JURIDIQUE

Il est institué une association de copropriétaires, conformément aux dispositions détaillées du règlement de copropriété, sous la dénomination "association des copropriétaires Garages - Rue Puccini - 24", ayant son siège à 1070-Bruxelles, Rue Puccini, 24.

2. PLAN

Les comparants nous ont ensuite remis, pour être annexé au présent acte, le plan dressé par la SPRL "I.S.P.", Cabinet de Géomètres, ayant son siège social à 5300-Andenne, Rue Malevé, 2, le seize décembre mil neuf cent nonante-sept, modifié les dix-neuf et vingt-huit février ainsi que douze mars mil neuf cent nonante-huit.

Ce plan ne sera pas soumis à la formalité de la transcription.

3. DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble précité se compose d'une part de parties communes, qui appartiennent à

tous les copropriétaires en copropriété et en indivision forcée, et d'autre part de parties privatives qui sont la propriété exclusive d'un seul propriétaire.

Les parties communes sont divisées en dix milles/dix-millièmes (10.000/10.000èmes) liés aux parties privatives conformément aux quotités visées ci-après.

Suite à cette division, chacun des lots privatifs, en ce compris la part aux parties communes et du terrain, acquiert une existence juridique séparée, de sorte qu'il peut en être disposé séparément, que ce soit à titre onéreux ou à titre gracieux, et qu'il peut être grevé séparément de droits réels.

4. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

A. Les parties en copropriété et indivision forcée

Le LOT 32, tel que repris et délimité au plan ci-annexé, d'une contenance mesurée de quatre centiares (04ca), est un petit bâtiment, notamment à usage de local électrique, qui sera également soumis au régime de l'indivision forcée; il constitue l'accessoire des lots privatifs et les frais y relatifs seront pris en charge par chaque propriétaire des garages à concurrence des quotités fixées.

Le LOT 33, tel que repris et délimité au plan ci-annexé, pour une contenance mesurée de quatre ares quatre-vingt-trois centiares (04a 83ca), est mis sous le régime de l'indivision forcée, étant rattaché comme accessoire des garages à concurrence des quotités fixées pour chaque lot privatif (garage).

Les droits indivis dans les Lots 32 et 33 ne pourront être aliénés sous quelque forme que ce soit, sans le ou les garage(s) auxquels ils sont attachés.

B. Les parties privatives et répartition des parties communes.

Les parties privatives érigées sur le terrain prédécrit sont définies ci-dessous. Leur description est basée sur le plan ci-annexé.

Les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque partie privative se répartissent comme précisé ci-dessous:

I. Le LOT 01 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-neuf mètres carrés (19.00m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent vingt/dix-millièmes (320/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

II. Le LOT 02 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-neuf mètres carrés (19.00m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent vingt/dix-millièmes (320/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

III. Le LOT 03 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-huit mètres septante-cinq décimètres carrés (18.75m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent seize/dix-millièmes (316/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

IV. Le LOT 04 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-huit mètres vingt-cinq décimètres carrés (18.25m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent sept/dix-millièmes (307/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

V. Le LOT 05 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-huit mètres cinquante décimètres carrés (18.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent douze/dix-millièmes (312/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

VI. Le LOT 06 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une

Deuxième
feuille.

SB
JB
[Signature]

R490880



contenance mesurée de dix-huit mètres carrés (18.00m²).

- En copropriété et indivision forcée : trois cent trois/dix-millièmes (303/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

VII. Le LOT 07 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de trente-deux mètres vingt-cinq décimètres carrés (32.25m²).

- En copropriété et indivision forcée : cinq cent quarante-trois/dix-millièmes (543/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

VIII. Le LOT 08 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de vingt mètres vingt-cinq décimètres carrés (20.25m²).

- En copropriété et indivision forcée : trois cent quarante/dix-millièmes (340/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

IX. Le LOT 09 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de seize mètres vingt-cinq décimètres carrés (16.25m²).

- En copropriété et indivision forcée : deux cent septante-quatre/dix-millièmes (274/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

X. Le LOT 10 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres septante-cinq décimètres carrés (17.75m²).

- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-neuf/dix-millièmes (299/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XI. Le LOT 11 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).

- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes (295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XII. Le LOT 12 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres vingt-cinq décimètres carrés (17.25m²).

- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-et-un/dix-millièmes (291/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XIII. Le LOT 13 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres carrés (17.00m²).

- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes (287/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XIV. Le LOT 14 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de trente mètres cinquante décimètres carrés (30.50m²).

- En copropriété et indivision forcée : cinq cent treize/dix-millièmes (513/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XV. Le LOT 15 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).

- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes

(295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XVI. Le LOT 16 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres carrés (17.00m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes (287/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XVII. Le LOT 17 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes (295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XVIII. Le LOT 18 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes (295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XIX. Le LOT 19 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres carrés (17.00m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes (287/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XX. Le LOT 20 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes (295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXI. Le LOT 21 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes (295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXII. Le LOT 22 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres carrés (17.00m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-sept/dix-millièmes (287/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXIII. Le LOT 23 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-huit mètres septante-cinq décimètres carrés (18.75m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent seize/dix-millièmes (316/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXIV. Le LOT 24 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de seize mètres septante-cinq décimètres carrés (16.75m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent quatre-vingt-deux/dix-millièmes (282/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32

Troisième
feuille.

SB

SB

SB

R490881



et le Lot 33.

XXV. Le LOT 25 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de seize mètres cinquante décimètres carrés (16.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent septante-huit/dix-millièmes (278/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXVI. Le LOT 26 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-huit mètres cinquante décimètres carrés (18.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent douze/dix-millièmes (312/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXVII. Le LOT 27 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-huit mètres septante-cinq décimètres carrés (18.75m²).
- En copropriété et indivision forcée : trois cent seize/dix-millièmes (316/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXVIII. Le LOT 28 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres septante-cinq décimètres carrés (17.75m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-neuf/dix-millièmes (299/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXIX. Le LOT 29 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de seize mètres cinquante décimètres carrés (16.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent septante-huit/dix-millièmes (278/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXX. Le LOT 30 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de dix-sept mètres cinquante décimètres carrés (17.50m²).
- En copropriété et indivision forcée : deux cent nonante-cinq/dix-millièmes (295/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXXI. Le LOT 31 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : un garage, avec sa porte d'entrée, d'une contenance mesurée de trente-trois mètres septante-cinq décimètres carrés (33.75m²).
- En copropriété et indivision forcée : cinq cent soixante-huit/dix-millièmes (568/10.000èmes) des parties communes, en ce compris l'assiette du terrain, le Lot 32 et le Lot 33.

XXXIV. Le LOT 34 comprenant:

- En propriété privative et exclusive : une bande de terrain d'une contenance mesurée de cinquante-trois mètres carrés (53.00m²).

- En copropriété et indivision forcée : neant.

SOIT ENSEMBLE DIX MILLE/DIX-MILLIEMES (10.000/10.000èmes) DES PARTIES COMMUNES, DONT LE TERRAIN.

c. Observations particulières et mitoyenneté :

- Le présent plan de formation des lots a été dressé suivant :

. le plan de mesurage dressé par le G.E.I. A. GALLEE et annexé à un acte reçu par le notaire Pissort, à Bruxelles, le six juin mil neuf cent quatre-vingt-trois;

. les limites apparentes de la propriété cadastrée Section A numéro 53 Y 2.

7

A noter à ce propos que les parties de terrain A et B, reprises sous trame grise au plan ci-annexé, auraient fait, d'après les éléments en notre possession, et sauf information des propriétaires actuels, l'objet d'un échange sous seing privé entre d'une part les époux PRIEUS-DRUYLANDT Gustave, Rue Puccini, 24 à 1070-Bruxelles et d'autre part, les époux DEHART-PETIT Robert.

Suite à cet échange, il y a lieu ici de considérer que:

1°) le Lot B fait partie du Lot 33 (parties communes);

2°) le Lot A fait partie de la propriété voisine appartenant aux époux PRIEUS-DRUYLANDT Gustave, susnommés.

- Actuellement, le local 32 abrite un seul compteur électrique destiné à l'alimentation des parties communes. A noter toutefois la présence d'un décompteur à usage privatif du Lot 7.

Les frais d'électricité à usage privatif du Lot 7 ¹actuellement, ²et ultérieurement ³à l'usage d'autres lots privatifs, ⁴s'il y a lieu, seront payés au prorata des consommations relevées suivant décompteur individuel.

- Le Lot 34 constitue un lot privatif non bâti. Considérant que ce lot constitue l'accessoire des Lots 30 et 31, dont il ne pourra être dissocié, il n'a pas été attribué au Lot 34 de quotités dans les parties communes.

- Tous les murs séparatifs entre les garages sont considérés comme mitoyens.

Les murs de clôture du complexe sont présumés mitoyens.

5. OBSERVATION GENERALE

Article 1 :

Par application de la faculté prévue par l'article 577bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) il est établi ainsi qu'il suit les statuts réels 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 dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord anonyme des copropriétaires. Ce statut sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2 :

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

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article 3 :

Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement de copropriété.

Le présent acte de base arrête les droits et obligations des membres et membres futurs de l'association de copropriétaires. Ces droits et obligations sont également transférés à tous les ayants droit.

Le règlement de copropriété est incorporé au présent acte.

Les propriétaires d'un lot s'engagent à faire mention expresse, dans tous actes de cession ou d'attribution de propriété ou d'usufruit, à l'inclusion des baux locatifs, que les nouveaux intéressés ont une connaissance approfondie du présent acte de base et sont tenus de le respecter, de même que les décisions adoptées régulièrement ou à adopter par l'assemblée générale des copropriétaires.

6. SERVITUDES

La division juridique du domaine en lots privatifs crée des servitudes et communautés entre les différents lots privatifs et entre les communautés particulières éventuelles qui

Qualité en
faillite

du

Rendu d'après

R490882



8

sont établies. Ces servitudes découlent de la nature et de la division du complexe ou trouvent leur origine dans la destination du bon père de famille, prévue aux articles 692 et suivants du Code Civil et dans le plan du géomètre-expert immobilier.

Ces dispositions s'appliquent notamment:

- aux vues d'un lot privatif sur un autre;
- aux conduits, égouts et écoulements de toute nature;
- aux passages et couloirs entre lots privatifs;
- aux conduits d'aération et conduites d'eau et d'électricité;
- et en règle générale à toutes servitudes et communautés découlant de la nature des constructions et de l'usage normal qui en est fait.

Plus particulièrement :

- Il est établi sur le Lot 33, repris dans les parties communes, une servitude de passage et de manoeuvre - accès carrossables et aires de roulage - pour tous les véhicules et piétons devant accéder à chacun des garages.

L'instauration de cette servitude implique pour les propriétaires de chaque garage de maintenir en bon état ladite aire de circulation et d'intervenir à concurrence de la quotité lui incombant dans les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de reconstitution.

Il y aura également obligation de laisser toujours libre à la circulation la cour indivise avec interdiction d'y placer ou d'y déposer quoi que ce soit susceptible de gêner la circulation et d'incommoder le voisinage.

- Il est de même pour le réseau d'égouttage situé dans le Lot 33, lequel est grevé d'une servitude au profit des lots privatifs (garages).

- Le Lot 33 est également grevé d'une servitude au profit du Lot 7 relativement à l'existence d'une citerne d'eaux pluviales. Cette citerne pourra être maintenue, mais tous les frais notamment d'entretien, réparation, démolition ou comblement seront réalisés aux frais exclusifs du propriétaire du Lot 7. A noter également l'existence dans ce Lot 7 d'une "fosse" en sous-sol pour l'entretien de véhicules. Cette fosse pourra être maintenue à usage privé uniquement pour le Lot 7.

- Le Lot 1 est grevé d'une servitude de passage pour l'accès au Lot 32 suivant l'assiette reprise en zone hachurée audit plan ci-annexé.

- Les Lots 33 et 34 sont respectivement grevés à charge de l'un et au profit de l'autre, d'une servitude en matière d'égouttage résultant de la destination du père de famille (situation existante).

De même, le Lot 33 est grevé d'une servitude de passage pour piétons et véhicules au profit du Lot 34.

REGLEMENT DE COPROPRIETE **CHAPITRE 1er: PERSONNALITE JURIDIQUE**

1. ARTICLE 1.

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

- 1° la création de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques.

b) Elle porte la dénomination: "association des copropriétaires", suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, précisés dans l'acte de base.

c) Elle a son siège dans l'immeuble, précisé dans l'acte de base. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.

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

e) L'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa

quote-part dans les parties communes.

CHAPITRE 2: DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

ARTICLE 2: Parties communes

a) Les copropriétaires doivent faire usage des parties communes, conformément à leur destination et en tenant compte des droits des autres copropriétaires et occupants.
b) La part des parties communes liée à un lot ne peut être cédée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec le lot dont elle est inséparable.

c) Les travaux d'entretien, de transformation et autres, relatifs aux parties communes (Lots 32 et 33) ne peuvent être entrepris qu'après une décision de l'assemblée générale adoptée à la majorité des voix, chaque propriétaire ayant le même nombre de voix que de quotités dans les parties communes. Toute modification de la destination du bien immobilier ou d'une partie de celui-ci doit être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

d) Les réparations aux parties communes peuvent:
- être décidées par le syndic seul en cas d'urgence;
- être décidées par l'assemblée générale à la majorité des voix dans les autres cas.
- toutefois, s'il s'agit d'une réparation d'une partie endommagée en cas de destruction partielle, l'assemblée générale doit décider à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

e) La reconstruction en cas de destruction partielle est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des votes, et à l'unanimité en cas de reconstruction complète.

f) Toute acquisition de biens immobiliers par les copropriétaires destinés à devenir communs, est subordonnée à une décision de l'assemblée générale à la majorité de quatre cinquièmes des voix.

ARTICLE 3: Parties privatives

a) Chaque copropriétaire administre, dispose et jouit de son lot privatif dans les limites fixées par le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et le Code Civil.

b) Les copropriétaires ne peuvent réaliser aucune transformation dans leurs lots qui compromettent la solidité de l'immeuble ou qui entraînent des dommages.

Il est interdit aux propriétaires de modifier des éléments privatifs qui sont visibles depuis la rue ou depuis les parties communes dans l'immeuble.

Le copropriétaire a le droit de modifier la division interne de son lot privatif, mais sous sa propre responsabilité.

c) En cas d'urgence, le syndic peut décider de faire réaliser des travaux de réparation aux parties privatives. Les copropriétaires sont tenus d'accorder au syndic le libre accès à leur propriété, aux fins de permettre d'examiner l'état de l'immeuble, à condition que cet examen soit requis par l'intérêt général. Ils sont également tenus de permettre l'accès aux maîtres d'ouvrage, entrepreneurs et exécutants de travaux approuvés aux parties communes. En cas d'absence, le copropriétaire ou l'occupant est tenu de remettre au syndic une clé sous enveloppe fermée, faute de quoi il sera responsable de tous dommages causés éventuellement en son absence.

d) Un copropriétaire ne peut rien entreprendre par ailleurs qui entraîne une quelconque nuisance pour les autres copropriétaires.

Les Lots sont destinés à des fins de garage, mais peuvent également être affectés à un usage professionnel à condition que cet usage n'entraîne pas de nuisances pour les autres copropriétaires des garages et que les autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes aient été obtenues.

ARTICLE 4: Transmission de la propriété

a) En cas de transmission de la propriété d'un lot, le copropriétaire est tenu d'indiquer à son notaire, le syndic de l'immeuble, qui, à la demande du notaire, fournira l'état:
1° du coût des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

2° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale

Cinquième
Feuillet

SB
SB
[Signature]

R490883



avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

3° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

b) Sans préjudice de conventions contraires en ce qui concerne la contribution à la dette, le nouveau copropriétaire supporte le montant de ces dettes ainsi que les charges ordinaires concernant la période postérieure à la date de la transmission.

c) En cas de transmission de la propriété d'un lot:

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

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

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

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 la réfection ou remplacement de la chape de béton (macadam).

ARTICLE 5: Concession d'un droit réel ou personnel

a) Dans le cas de la concession d'un droit réel (par exemple l'usufruit) ou d'un droit personnel (par exemple bail locatif), le copropriétaire informera le titulaire du **droit au moment de la concession**, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions de l'assemblée générale.

b) Le copropriétaire **informera** le syndic sans délai de l'octroi d'un tel droit, afin que ce dernier puisse informer à l'avenir le titulaire de ce droit de toutes modifications apportées au règlement et des décisions de l'assemblée générale.

c) Les Lots ne peuvent être donnés en location ou en usage à des **personnes convenables et solvables**. La même obligation incombe au locataire en cas de sous-location cession de contrats de bail.

Les propriétaires sont tenus d'imposer aux locataires l'obligation de contracter une assurance couvrant le risque locatif ainsi que leur responsabilité à l'égard des copropriétaires de l'immeuble.

CHAPITRE 3: REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 6: Énumération des charges communes

a) Les charges communes couvrent de manière générale tous frais qui concernent les parties communes.

b) Ces frais incluent notamment tous **frais d'entretien et de maintenance**, ainsi que les **frais de réparation** aux parties communes, les **frais d'administration** de ces parties communes et de l'association des copropriétaires.

c) Sauf lorsque les **impôts** grèvent les lots privatifs, ils sont à considérer comme une charge commune.

d) La **responsabilité** pour les dommages causés par l'immeuble est également une charge commune.

e) Les frais de reconstruction appartiennent également aux charges communes.

ARTICLE 7: Répartition des charges

a) Les charges communes sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur respective de chaque partie privative, soit proportionnellement à leur quote-part dans les parties communes selon la description détaillée fournie par l'acte de base ci-avant.

b) Le syndic est chargé de la répartition des frais entre les copropriétaires.

Il présente les comptes d'administration de l'association à l'approbation de l'assemblée annuelle.

Le syndic les tiendra à la disposition des copropriétaires au moins quinze jours avant cette assemblée au siège de l'association. Les copropriétaires ont le droit de vérifier les comptes et les justificatifs y afférents.

c) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier:

- la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;
- le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

ARTICLE 8: Participation aux charges

a) A cet effet, le syndic pourra demander, s'il le juge nécessaire, le paiement à intervalles réguliers d'une provision dont le montant sera fixé annuellement par l'assemblée générale.

Si les dépenses ordinaires ou ponctuelles ne peuvent être couvertes le cas échéant, le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement d'une provision complémentaire, après avoir justifié le coût supplémentaire par présentation de la facture. Les copropriétaires sont tenus de verser cette provision complémentaire dans les quinze jours de la demande.

b) Le syndic présente au moins une fois par an, à l'assemblée générale, son compte général des dépenses et recettes.

Si le compte est positif, le solde est conservé à titre de réserve et utilisé comme capital de fonctionnement futur. L'assemblée peut décider d'un abaissement du montant des provisions.

Si le compte est négatif, les copropriétaires doivent verser leur participation à ce solde négatif au plus tard dans un délai d'un mois, à proportion de leur part dans les parties communes.

c) En cas de refus d'un copropriétaire de verser la provision, la provision complémentaire ou la participation définitive aux frais, le syndic peut adresser à l'intéressé une mise en demeure au nom de l'association des copropriétaires.

Les montants dont le copropriétaire est redevable porteront pour l'association un intérêt supérieur de cinq pour cent (5%) à l'intérêt légal.

Si le lot est donné en location, le syndic a le droit de percevoir directement auprès du locataire des loyers à concurrence des montants encore en suspens. Le locataire ne peut s'y opposer et sera dûment libéré de ses obligations de paiement à l'égard du loueur.

ARTICLE 9: Recettes

Si les recettes sont perçues pour les parties communes, elles sont acquises à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale décide si ces sommes sont affectées en tout ou en partie au capital de fonctionnement ou au capital de réserve, ou si elles peuvent être distribuées aux copropriétaires proportionnellement à leur part aux parties communes.

ARTICLE 10: Assurance

a) L'assurance tant des parties communes que des lots privatifs, à l'exception du mobilier, est contracté par les soins du syndic auprès de la même compagnie pour tous les copropriétaires, en couverture des risques d'incendie, de foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, d'accidents causés par la tempête, de perte de jouissance, et ce aux montants fixés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cours de la première année, le montant sera établi à la demande du syndic par un expert de la compagnie d'assurance, choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic met en oeuvre les décisions de l'assemblée générale à cet égard. Il verse les primes à titre de charge commune. Ces primes seront remboursées à l'association par les copropriétaires proportionnellement à leur participation aux parties communes. Chaque propriétaire d'un lot est tenu d'apporter son concours, si nécessaire, à la

*Sixième
feuille.*
SB
JB
[Signature]

conclusion de ces assurances. Les polices requises peuvent être valablement signées par le syndic. Les premières assurances sont contractées par le maître d'ouvrage/promoteur pour la durée des travaux et les propriétaires des lots remboursent les primes. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices.

b) Dans le cas où une **prime complémentaire** est due au titre d'une profession exercée par l'un des copropriétaires, ou au titre du personnel qu'il a à son service ou plus généralement pour toute raison personnelle, cette prime sera exclusivement à charge de ce dernier.

c) Les propriétaires qui estiment que l'assurance est contractée pour un montant insuffisant auront le droit à tout moment de contracter pour leur propre compte une **assurance complémentaire** à condition d'en verser eux-mêmes les primes.

ARTICLE 11: Destination des indemnités d'assurance

a) En cas de dommage ou destruction partiel ou total de l'immeuble, les indemnités perçues en vertu de la police d'assurance sont versées au compte de l'association des copropriétaires. Il est tenu compte en premier lieu des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires éventuels.

b) Les indemnités sont affectées comme suit:

Dans le cas d'un dommage ou d'une destruction partiel, le syndic affectera l'indemnité à la remise en état des lieux ou objets endommagés. Si l'indemnité est insuffisante pour effectuer les réparations, la somme complémentaire est versée par le syndic à charge de tous les copropriétaires. Toutefois, ces derniers peuvent introduire un recours contre ceux qui acquièrent une plus-value à leur bien du chef de cette reconstruction, à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité dépasse le montant des réparations, ce surplus est versé au crédit de l'association des copropriétaires.

c) En cas de destruction totale, l'indemnité doit être affectée à la reconstruction si l'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide à l'unanimité et moyennant l'approbation de la compagnie d'assurance.

Dans le cas où l'indemnité est insuffisante pour couvrir les travaux de reconstruction, le montant complémentaire est à charge des copropriétaires proportionnellement à la participation de chacun dans les parties communes. Ce supplément est exigible dans les trois mois qui suivent l'assemblée qui a fixé le montant du supplément, et porte intérêt de plein droit et sans mise en demeure, au taux légal majoré de cinq pour cent (5%), à l'expiration de ce délai.

Les copropriétaires d'un lot qui n'ont pas pris part au vote ou qui ont voté contre la reconstruction, peuvent céder leurs parts dans l'association des copropriétaires aux copropriétaires qui le souhaitent, sans préjudice de sa part légitime à l'indemnité. A défaut d'accord entre les parties, le prix de cette cession est fixé par un expert désigné de commun accord. Le prix sera versé au comptant à raison d'un tiers, le solde étant payable par tiers d'année en année, majorés des intérêts légaux payables en même temps que la portion du capital. Dans le cas où le bien immeuble n'est pas reconstruit, l'Association des copropriétaires sera dissoute. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la vente éventuelle sont à partager entre les propriétaires d'un lot proportionnellement à leur participation aux parties communes et après déduction des dettes éventuelles.

CHAPITRE 4: ASSEMBLEE GENERALE

ARTICLE 12: Assemblée générale ordinaire et extraordinaire

a) L'assemblée générale ordinaire des membres de l'association, appelée assemblée annuelle, doit être convoquée chaque année aux date et heure à fixer par la première assemblée générale. Si cette date coïncide avec un jour férié légal, l'assemblée se réunit le premier jour ouvrable qui suit.

b) Une assemblée générale extraordinaire peut être convoquée à tout moment afin de se concerter et de décider de toute matière relevant des compétences de l'assemblée et impliquant ou non une modification des statuts.

ARTICLE 13: Lieu de l'assemblée

L'assemblée générale se réunit au siège de l'association ou en tout autre lieu de la ville ou de la commune mentionné sur la convocation.

ARTICLE 14: Membres de l'assemblée générale

- a) Tout propriétaire d'un lot est membre de l'assemblée générale et prend part aux délibérations.
- b) en cas de division du droit de propriété d'un lot, par exemple entre l'usufruitier et un nu-propriétaire, ou en cas d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations est suspendu jusqu'à désignation par les intéressés de la personne qui exercera ce droit.

ARTICLE 15: Convocation de l'assemblée générale

- a) Le syndic convoque l'assemblée générale au(x) jour(s) fixé(s) à cet effet ou à chaque fois qu'une décision doit être adoptée d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.
- b) L'assemblée générale peut être convoquée également à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins **un cinquième** des participations aux parties communes.
- c) Chaque copropriétaire peut également demander la convocation au juge lorsque le syndic est en défaut ou refuse de manière illicite de procéder à cette convocation.
- d) La convocation de l'assemblée générale doit être effectuée par lettre recommandée ou par remise de la convocation contre accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de l'assemblée.
- e) La convocation doit mentionner, outre la date, l'heure et le lieu de l'assemblée, un ordre du jour détaillé et, le cas échéant, les propositions de résolution, la mention des procès verbaux et des documents qui sont disponibles pour consultation au siège de l'association.

ARTICLE 16: Bureau

Chaque assemblée générale est présidée par le président ou, en son absence, par le vice-président. Le président désigne un secrétaire et un scrutateur. Le président, le secrétaire et le scrutateur constituent ensemble le bureau.

ARTICLE 17: Quorum des présences

- a) L'assemblée générale ne peut statuer légalement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils détiennent au moins la moitié des participations aux parties communes.
- b) Si ce quorum n'est pas atteint, une deuxième assemblée générale se réunira dans un délai d'au moins quinze jours; cette deuxième assemblée générale pourra statuer quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et le nombre de participations à la copropriété dont ils sont titulaires.

ARTICLE 18: Majorités

- a) L'assemblée générale statue à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas déterminés ci-après.
- b) L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix :
 - de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
 - de tous travaux affectant les parties communes, à l'expertise de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
 - de la création et de la composition d'un conseil de gérance qui a pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.
- c) L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix:
 - de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
 - de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
 - de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
 - de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;

*Septième
juillet*
SB
JB
[Signature]

- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.
- d) L'assemblée générale statue à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires:
 - sur toute modification de la répartition des parts à la copropriété;
 - sur toute décision de reconstruction totale du bien immobilier;
 - sur la dissolution de l'association.

ARTICLE 19: Droit de vote - représentation

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

b) Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. Les conseils des membres ne sont pas admis.

c) Le syndic ne peut être désigné comme mandataire d'un copropriétaire. Toutefois, s'il est copropriétaire, il a le droit de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Toutefois, il ne peut participer aux délibérations et aux votes portant sur les points de l'ordre du jour qui concernent la mission qui lui a été confiée. Cette disposition s'applique également à tout autre mandataire ou à toute autre personne employée par l'association.

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

(Le cas échéant, en cas de partage des voix, l'assemblée demandera l'avis contraignant d'un tiers conseil à désigner en concertation).

ARTICLE 20: Ordre du jour

L'assemblée générale ne peut délibérer ou statuer légalement que sur des points figurant à l'ordre du jour annoncé ou qui y sont repris implicitement. Les points ne figurant pas à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet d'une délibération qu'au sein d'une assemblée où tous les membres sont présents et si la décision de délibérer sur ces points est adoptée à l'unanimité.

ARTICLE 21: Liste de présences

Une liste de présences est établie, reprenant les noms des copropriétaires présents ou représentés. Cette liste est certifiée véritable et signée par le président et le secrétaire.

ARTICLE 22: Ajournement de l'assemblée

Le président a le droit d'ajourner toute assemblée générale ordinaire et extraordinaire une seule fois pour trois semaines, sauf si l'assemblée a été convoquée à la requête d'un ou plusieurs membres détenant au moins un cinquième des participations aux parties communes. Un tel ajournement entraîne la nullité de toutes les décisions adoptées.

ARTICLE 23: Procès verbal

Le syndic consigne les décisions adoptées par l'assemblée générale dans le registre destiné à cet effet et qui est conservé au siège de l'association.

CHAPITRE 5: SYNDIC

ARTICLE 24: Désignation - révocation - notification

a) Le premier syndic est désigné par le règlement de la copropriété (dispositions transitoires et finales) ou lors de la première assemblée générale des copropriétaires, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire.

Le syndic suivant est désigné par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, ou par décision du juge à la requête d'un copropriétaire.

En aucun cas, le mandat du syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Le syndic est rééligible.

b) L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut également, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge 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.

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

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

ARTICLE 25: Compétences

Le syndic est chargé:

- a) de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété;
- b) de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre ad hoc;
- c) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- d) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire (il assure le maintien en bon état des parties communes et fait effectuer tous les travaux et réparations qui s'imposent de manière urgente);
- e) d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires (il procède à la répartition du montant des dépenses entre les copropriétaires et leur demander d'effectuer les versements nécessaires);
- f) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
- g) de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11 paragraphe 1 dans les quinze jours de la demander qui lui en faite par le notaire;
- h) de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée;
- i) le syndic dépose au siège de l'association le règlement d'ordre intérieur dans un délai d'un mois après l'élaboration de ce règlement. Il met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- j) le syndic notifie par lettre recommandée l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des résolutions de l'assemblée générale à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel et à toute personne titulaire d'une autorisation d'occupation, si le cessionnaire de ce droit ne l'a pas fait au moment où le droit a été octroyé. Il le fait également après l'octroi de ce droit lors de toute modification du règlement d'ordre intérieur et lors de toute nouvelle résolution de l'assemblée générale. (il procédera également à cette dernière notification à toute personne ayant droit de vote au sein de l'assemblée générale mais qui n'était pas présent ou représenté);
- k) le syndic informe tous les autres copropriétaires sans délai lorsqu'il apprend d'un copropriétaire qu'il exerce une action relative à son lot;
- l) procéder à la liquidation de l'association si l'assemblée générale reste en défaut de désigner un liquidateur;
- m) conclure des contrats d'assurances relatives aux parties communes;
- n) il examine les contestations éventuelles concernant les parties communes, et en fait rapport devant l'assemblée générale qui tranche. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

*Quatrième
feuille*

SB

JB

[Signature]

ARTICLE 26: Responsabilité - délégation

- a) Le syndic est seul responsable de sa gestion.
- b) il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une courte durée ou à des fins déterminées.

ARTICLE 27: Rémunération

Sans préjudice de l'indemnité des frais engagés, une rémunération fixe peut être attribuée au syndic; le montant de cette rémunération est fixé annuellement par l'assemblée générale et les frais sont à charge de l'association.

ARTICLE 28: Intérêt personnel - contradictoire

Lorsque, dans le cadre d'une opération, le syndic possède un intérêt personnel ou contradictoire direct ou indirect avec une société, il est tenu d'en informer le président de l'association. Il peut effectuer les opérations concernées mais devra en répondre lors de la prochaine assemblée générale.

CHAPITRE 6: DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 29: Dissolution

- a) L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
- b) La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.
- c) L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique. Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

ARTICLE 30: Liquidation

- a) L'Association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation. Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.
- b) L'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.
- c) Les articles 181 à 188 et 195 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.
- d) La clôture de la liquidation est constatée par un acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.

Cet acte contient:

- 1° l'endroit désigné par l'assemblée générale où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
- 2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1 :

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé "Livre de gérance" tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 2 :

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce registre et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble sera subrogé dans tous les droits et obligations

qui résulteront des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

SECTION I. ENTRETIEN

Article 3 :

Les travaux de peinture aux parties communes devront être exécutés aux époques fixées suivant le plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant. Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intérieur, l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En ce qui concerne la peinture des portes extérieures des garages, l'autorisation du gérant sera nécessaire.

SECTION II. ORDRE INTERIEUR

Article 4 :

Les occupants ne pourront scier, fendre, ni casser du bois dans les garages.

Article 5 :

Les parties communes devront être maintenues libres en tout temps et ne pourront jamais servir de dépôt, même occasionnel, à des objets quelconques. Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants et marchandises.

Article 6 :

Les occupants ne pourront avoir des animaux dans les garages.

SECTION III : CHARGES COMMUNES

Article 7 :

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est stipulé ci-dessus. Telles sont les frais d'entretien du bien, les émoluments du gérant ou du secrétaire, les frais de bureau, la correspondance, les primes d'assurances, les frais d'éclairage des parties communes, les réparations, et cetera....

Article 8 :

Les consommations individuelles de l'électricité et de l'eau et les frais de ces services sont payés par chaque propriétaire ou utilisateur occupant.

Article 9 :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présent section ne peut être modifiée qu'à la majorité des trois/quarts de tous les propriétaires, sauf ce qui pourrait être stipulé concernant la répartition autre que la répartition proportionnelle entre les propriétaires.

SECTION VI : MORALITE - TRANQUILLITE

Article 10 :

Les propriétaires ou les locataires de l'immeuble devront en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Ils devront veiller à ce que la Tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal. L'emploi de la radio, de la télévision et d'instruments de musique est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner ne pourront incommoder les autres occupants de l'immeuble. *et du voisinage.*

Article 11 :

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

Article 12 : *mony*

- 3 S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces
- 4 appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites, de telle manière
- 5 qu'il n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.
- 6 L'assemblée générale peut prévoir ou accorder des exceptions.

SECTION VII : ASPECT

Article 13 :

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux parties visibles des garages, ni enseignes, ni réclames, linges et autres objets, sauf autorisation de l'Assemblée Générale délibérant à la majorité simple.

Article 14 :

Les copropriétaires ne peuvent porter en aucune façon atteinte à la chose commune. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres propriétaires.

SECTION VIII: DESTINATION DES LOCAUX

Article 15 :

Les Lots sont destinés à l'usage de garages. Les baux consentis devront contenir l'engagement des locataires d'occuper les garages en bon père de famille le tout conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance. En cas d'infraction constatée, les baux pourront être résiliés par décision de l'assemblée générale.

Article 16 :

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, délibérant à la majorité simple, de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée sur les murs extérieurs ni sur les portes de garage et passages.

Article 17 :

Les occupants des garages veilleront à ne pas nuire à la tranquillité des autres occupants.

SECTION IX : DISPOSITIONS GENERALES

Article 18 :

En cas de désaccord entre les copropriétaires et le gérant, en cas de difficultés sur l'explication du règlement de copropriété, le litige sera soumis à l'assemblée générale en degré de conciliation et délibérant à la majorité des trois/quarts des voix.

Si l'accord est réalisé il en sera dressé procès-verbal.

Si aucun accord n'est réalisé il faudra s'adresser au juge compétent.

DISPOSITIONS FINALES

a. Urbanisme

Conformément à l'article 90 de l'Ordonnance de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du vingt-neuf août mil neuf cent nonante-et-un, le notaire soussigné a communiqué, en date du vingt-cinq mars mil neuf cent nonante-huit, au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville d'Anderlecht et au fonctionnaire délégué de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme de la Région Bruxelloise, le plan de division du terrain sis à Anderlecht, Rue Puccini, ainsi qu'une attestation précisant la nature de l'acte et la destination des lots.

Le fonctionnaire délégué de Bruxelles, par sa lettre du vingt-trois avril suivant, nous a écrit ce qui suit :

" Objet : Division d'un bien qui ne doit pas faire l'objet d'un permis de lotir. Monsieur le Notaire, Me référant aux documents que vous m'avez communiqués en exécution de l'article 90 de l'Ordonnance du vingt-neuf août mil neuf cent nonante-et-un organique de la planification et de l'urbanisme, modifiée par celles des trente juillet mil neuf cent nonante-deux, quinze juillet mil neuf cent nonante-trois et vingt-trois novembre mil neuf cent nonante-trois, j'ai l'honneur de vous notifier, à titre de renseignements, les observations suivantes :

Le bien sis à Anderlecht, Rue Puccini, Section A numéro 53/Y/2, est repris dans les limites de la zone d'habitation du plan de secteur comprise dans le périmètre de protection de logement du plan régional de développement. Tous renseignements relatifs à ces plans peuvent être obtenus à l'administration communale concernée ".

La Ville d'Anderlecht, par son courrier du vingt-trois avril mil neuf cent nonante-huit, nous a indiqué ce qui suit : "nous avons l'honneur de vous préciser que notre

administration n'a pas d'objection à formuler à l'encontre d'un acte de base tant que celui-ci n'impliquera pas une division parcellaire".

b. Dispense d'inscription d'office

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de l'obligation de procéder à une inscription à l'occasion de la transcription du présent acte.

c. Election du domicile

Les parties comparante élisent domicile en leur siège social et demeure respectifs susindiqués.

d. Etat civil

Au vu des documents officiels requis par la loi, le notaire soussigné certifie l'exactitude de l'identité des comparants.

DONT ACTE.

Fait et passé date et lieu que dessus,

Après lecture de l'acte, les comparants ont signé avec Nous, notaire.

ENREGISTRE à ANDENNE

dix rôles *deux renvois*
le dix-neuf mai 1998
volume 424 folio 66 case 9

Reçu mille francs (1000)

L'INSPECTEUR PRINCIPAL

P. DEFOIN

Dépot n°	4922
Transcrit	au bureau des hypothèques
à	Bueller 2 ^e Bureau
Le	04/06/1998, Vol. 12488-2
Inscrit d'office	Vol. : n°
Recu	21986