



ETUDE DU NOTAIRE LEON VERBRUGGEN

à Bruxelles

7, Allée du Cloître

ACTE DE BASE MODIFICATIF.

HELIPORT

BLOCS II et III

BRUXELLES

REALISATION :

ENTREPRISES AMELINCKX S.A.

4, place Solvay

1000 BRUXELLES

5/8/78
vol. 5618
n° 23

acte de base justificatif.

L'An mil neuf cent septante-huit.
Le vingt-neuf juin.
Devant Nous, Léon VERPRUGGEN, notaire le résidant
à Bruxelles.

A COMPARU .

Agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le conseil d'administration de ladite société, aux termes d'un acte, reçu par le notaire Léon Verbruggen, soussigné, le neuf décembre mil neuf cent septante-cinq, publié aux annexes au Moniteur Belge du trente décembre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 4541-2.

Lequel comparant, préalablement à l'acte de base modificatif, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE.

1. Aux termes d'un acte de base, reçu par le notaire Léon Verbruggen, soussigné, le sept septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze octobre suivant, volume 5.218 numéro 1, la comparante a placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577bis du Code Civil, un ensemble immobilier, comprenant deux immeubles à appartements multiples, dénommés "Héliport Blocs II et III", à ériger sur un terrain, sis à front de l'avenue de L'Héliport, où il développe une façade de cent quarante-neuf mètres quatre-vingt-six centimètres et à front du Quai du Batelage, où il développe une façade de vingt mètres cinquante-neuf centimètres, contenant en superficie d'après mesurage nonante ares, quatre-vingt-huit centiares et faisant partie de l'îlot, compris entre l'avenue de l'Héliport, le Quai de Willebroeck et le Quai du Batelage.

2. Chacun desdits immeubles comporte : un sous-sol, un niveau "rez-de-chaussée inférieur", un niveau "rez-de-chaussée supérieur", un niveau "mezzanine" et deux étages ainsi qu'un socle comprenant des caves, des garages-boxes et des garages-parking, s'étendant devant les deux immeubles aux niveaux des sous-sol, rez-de-chaussée inférieur, rez-de-chaussée supérieur et mezzanine.

3.- En son article 28 de la Section III "Cahier des Charges Régissant le Contrat d'Entreprises de la Société Anonyme " de l'acte de base précité ladite société comparante s'est réservé la faculté d'apporter des modifications à l'immeuble et notamment tout changement de disposition intérieure de n'importe quel plateau de l'immeuble et d'apporter également des modifications au nombre des quotités.

4.- Faisant usage de cette faculté, la société anonyme a décidé de modifier la configuration et la distribution des locaux privatifs et communs sis aux sous-sol et rez-de-chaussée de l'ensemble dénommé "Héliport 2 et 3".

ACTE DE BASE MODIFICATIF.

A cet effet, elle nous a remis, pour être annexé aux présentes, trois plans modificatifs, savoir :

PLAN NUMERO 4.8.

Le plan numéro 4.8 est un dessin, représentant les sous-sols de l'ensemble, dénommé "HELIPORT 2 et 3".

Ce plan remplace le plan numéro 3.1/0 annexé à l'acte de base initial du sept septembre mil neuf cent septante-trois.

Ledit plan numéro 4.8 est identique au plan numéro 3.1/0 dont question ci-dessus, à l'exception d'une petite partie à l'extrême droite où les garages-boxes GB.285 à GB.290, figurant au plan initial, sont remplacés par douze locaux réserves, numérotés de R.1 à R.12. L'emplacement et la configuration des caves C.270 à C.283 ont été légèrement modifiées.

PLAN NUMERO 4.9.

Le plan numéro 4.9 est un dessin, représentant le rez-de-chaussée inférieur de l'ensemble, dénommé "Héliport 2 et 3".

Ce plan remplace le plan numéro 3.2/0 annexé à l'acte de base initial du sept septembre mil neuf cent septante-trois.

Ledit plan numéro 4.9 est identique au plan numéro 3.2/0 dont question ci-dessus.
On remarque en plus sur ce plan, à l'extrême droite une éventuelle cage d'escalier avec l'escalier vers le rez-de-chaussée supérieur.

PLAN NUMERO 4.10.

Le plan numéro 4.10 est un dessin, représentant le rez-de-chaussée supérieur de l'ensemble, dénommé "Hélicopt 2 et 3".

Ce plan remplace le plan numéro 3.3/0 annexé à l'acte de base initial du sept septembre mil neuf cent septante-trois.

On remarque que ledit plan 4.10 est identique au plan 3.3/0 dont question ci-dessus à l'exception d'une petite partie à l'extrême droite et à l'avant, où les garages-boxes GB.374 et GB.375, figurant au plan initial, sont remplacés par quatre locaux réserves, numérotés R.13 à R.16.

On remarque également au même endroit une cage d'escalier avec l'escalier.

Le surplus des plans, annexés à l'acte de base initial reste inchangé et en conséquence pour la description de ces plans, le comparant se réfère à celle donnée dans l'acte de base initial.

Les locaux réserves prédécrits ne comportent pas de quotités dans les parties communes et dans le terrain, distinctes de celles de la propriété privative dont elles sont une dépendances.

Ces locaux ne peuvent être vendus séparément qu'à des propriétaires d'éléments privatifs auxquels des quotités indivises sont rattachées et situés soit dans l'ensemble dénommé "Hélicopt Blocs 2 et 3", soit dans l'immeuble voisin à ériger qui sera dénommé "Hélicopt 4".

La société anonyme, par l'organe de son représentant, déclare que par suite des modifications qui précèdent, aucun changement ou modification n'a été apportée à la destination d'une quelconque partie privative dans l'immeuble qui appartiennent à des tiers.

En outre, elle se réserve la faculté de revenir à la situation initiale au cas où la construction de l'immeuble "Hélicopt 4" ou une autre extension éventuelle du complexe "Hélicopt" dans son ensemble le permet et au cas où à ce moment aucun, ou partie des locaux réserves prédécrits n'a encore été vendu. Par suite des modifications précitées, les deux cent/centmillièmes, attribués aux garages supprimés, sont répartis entre les magasins, 1 et 4, situés dans l'immeuble "Hélicopt 2" et 6, 7 et 8, situés dans l'immeuble "Hélicopt 3".

En conséquence le tableau indiquant les parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes, relaté dans l'acte de base du sept septembre mil neuf cent septante-trois doit être modifié comme suit :

TABLEAU INDIQUANT LES PARTIES PRIVATIVES DE L'IMMEUBLE AVEC LA QUOTE-PART DE CHACUNE DE CES PARTIES PRIVATIVES DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

- à chaque garage-box et à chaque garage-peinture :
vingt-cinq/centmillièmes, soit au total neuf mille huit cent cinquante/centmillièmes 9.850/100.000

Bloc 2.

- rez-de-chaussée inférieur :
 - au magasin numéro 1 : huit cent quinze/centmillièmes 815/100.000
 - au magasin numéro 2 : trois cent et dix/centmillièmes 310/100.000
 - au magasin numéro 3 : trois cent vingt-cinq/centmillièmes 325/100.000
 - au magasin numéro 4 : sept cent quatre-vingt-huit/centmillièmes 788/100.000
- rez-de-chaussée supérieur :
 - à chacun des appartements-studio..... etcaetera

Bloc 3.

- rez-de-chaussée inférieur :
 - au magasin numéro 5 : sept cent soixante/centmillièmes 760/100.000
 - au magasin numéro 6 : trois cent trente-deux/centmillièmes 332/100.000
 - au magasin numéro 7 : trois cent quarante-huit/centmillièmes 348/100.000
 - au magasin numéro 8 : huit cent et cinq/centmillièmes 805/100.000
- rez-de-chaussée supérieur :
 - à l'appartement-studio K : etcaetera...

Mag 1
Mag 4

Mag 6

Mag 2

Mag 8

7TTQ } Bloc 2 E 103
+ 6PQ }
+ 22Q }
+ 23Q } Bloc 3 E 97
+ 50Q }

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, la comparante déclare faire élection de domicile en son siège susindiqué.

ETAT-CIVIL.

Le notaire soussigné certifie l'exactitude de la déclaration de la comparante au vu des pièces officielles.

Donné ACTE.

Fait et passé à Schaerbeek.

Lecture faite, le comparant a signé avec Nous,
Notaire.

BERQUIN, OCKERMAN & DECKERS

Notaires Associés

HANS BERQUIN
DENIS DECKERS
CARL OCKERMAN

Notaires

SUCCESEUR DU
NOTAIRE LÉON VERBRUGGEN

FRANÇOIS DE CLIPPEL
ERIC SPRUYT
LUC HERTECANT
DIRK MICHIELS

Candidats-Notaires

Gestionnaire du dossier : Hilda SMEDTS

Téléphone : (02) 646.71.29

Fax : (02) 648.86.86

V./Réf. : FG/mph/3615/95

N./Réf. : H.S.

Concerne : RESIDENCE HELIPORT II et III

Monsieur le Directeur de la
S.A.AGIDEL
150, rue des Fleuristes
1080 BRUXELLES

11 OCT. 1995

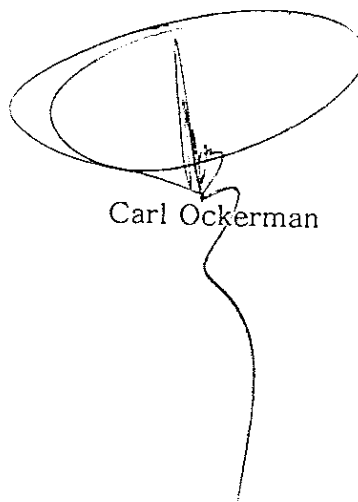
Bruxelles, 10/10/1995

Chère Madame,

Suite à votre lettre du 4 courant, je confirme que l'acte de base de l'immeuble sous rubrique, reçu par mon prédécesseur, le notaire Léon Verbruggen, le 7 septembre 1973 a été transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le 11 octobre 1973, volume 5.218, numéro 1.

Je reste évidemment à votre entière disposition pour vous fournir tous renseignements complémentaires que vous pourriez désirer.

Veuillez agréer, chère Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Carl Ockerman



PARKING DANS L'IMMEUBLE

ALLÉE DU CLOÎTRE 7 - 1050 BRUXELLES - TÉL.: (02) 6466200 - FAX: (02) 640074

Conseils de Gérance

HELIPORT II
HELIPORT III
GARAGES

Madame Rousseau

218.35.44

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 14 AVRIL 1998

Immeubles Hélicoptère II, Hélicoptère III et garages avenue de l'Hélicoptère, 16-28 à Bruxelles.

TENUE EN LA SALLE DE L'ECOLE ST ROCH, 46 AVENUE DE L'HELIPORT A 1000 BRUXELLES, A 19H00

La mission de syndic d'Agidel ayant pris fin le 31 mars 1998, les Conseils de Gérance proposent que Monsieur Van Stichel préside l'Assemblée Générale extraordinaire.

Il est demandé à l'Assemblée s'il y a une objection de l'un des copropriétaires à ce que Monsieur Van Stichel assume la fonction de Président. Personne ne manifeste d'objection.

Monsieur Van Stichel ouvre la séance. Il est 19h30.

Sont nommés scrutateurs les Présidents des Conseils de Gérance Messieurs Davin et Goldmann, ainsi que Madame Farkas et Messieurs Bruneau et Verwilghen.

L'Assemblée réunit 201 lots présents ou représentés totalisant ensemble 36.859 quotités présentes ou représentées, soit

	Lots présents ou représentés	Quotités présentes ou représentées
Garages	101	2.525
Hélicoptère II	43	14.554
Hélicoptère III	57	19.780
TOTAL	201	36.859

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une deuxième convocation, il n'y a pas de quorum requis.

La liste de présence et les procurations sont vérifiées par les scrutateurs, sans remarque. Elles sont jointes à l'original du présent procès-verbal. Il n'y a pas de limitation de droit de vote.

Le Président aborde l'ordre du jour.

1. Modification des statuts

Monsieur Van Stichel présente l'avocat de Bontridder et lui cède la parole pour un bref exposé explicatif, dont l'essentiel est résumé ci-après.

L'Assemblée Générale de novembre 1996 a approuvé le texte des nouveaux statuts. Cependant, entre la date de l'envoi du texte aux différents propriétaires avant l'Assemblée et cette dernière, quelques modifications ont encore été apportées aux statuts.

Certains propriétaires pouvaient donc ne pas en être avertis et c'est la raison pour laquelle ce point est remis à l'ordre du jour.

Monsieur Van Stichel communique alors les dates des différentes Assemblées Générales Ordinaires, à savoir:

Héliport II: 1^{ère} Assemblée: le 4 mai à 10h00
2^{ème} Assemblée: le 25 mai à 19h00.

Héliport III: 1^{ère} Assemblée: le 5 mai à 10h00
2^{ème} Assemblée: le 28 mai à 19h00.

Garages: 1^{ère} Assemblée: le 4 juin à 10h00
2^{ème} Assemblée: le 25 juin à 19h00.

Monsieur Karcher remercie alors les copropriétaires présents et Monsieur Verwilghen remercie à son tour les membres des trois Conseils pour leur dévouement et l'ensemble du travail effectué. L'assemblée applaudit chaleureusement.

Le Président lève la séance à 20h45.

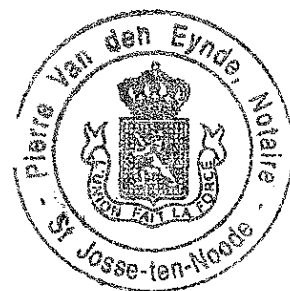
Monsieur Goldmann

Monsieur Van Stichel

Monsieur Davin

POUR EXPEDITION CONFORME

Dépt 5036	Transcrit à Bruxelles, 1 ^{er} Bureau
Timbre 4584	le trois juillet 1900 montant huit
Salaires 20365	Vol 8134 n°11 et inscrit d'office
	Vol n°11
Total 24949	Reçu vingt-quatre mille neuf cent
	quarante-neuf francs
	Le Conservateur, S. LEGON
C.C.P. n° 200000-75	
Plat. 190	



Répertoire n°9341
Date : le 26-06-1998
Modification des statuts.
Transcr. BXL. I

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
" HELIPORT II & III ET HELIPORT GARAGES "
ayant son siège à Bruxelles, avenue de l'Héliport, 28.
statuts originaux transcrits au premier bureau
des hypothèques à Bruxelles, le 11 octobre 1973
volume 5218 numéro 1.

ADAPTATION DES STATUTS SANS CESSION
OU CONSTITUTION DE DROIT REEL IMMOBILIER

L'an mil neuf cent nonante-huit.
Le vingt-six juin.
A Saint-Josse-ten-Noode, en l'étude.
Devant Nous, Maître Pierre **VAN DEN EYNDE**, notaire, résidant
à Saint-Josse-ten-Noode.

A COMPARU :

L'association des copropriétaires " HELIPORT II & III ET
HELIPORT GARAGES " ayant son siège à Bruxelles, avenue de
l'Héliport, 28, dont l'acte de base et le règlement de copro-
priété ont été transcrits au premier bureau des hypothèques à
Bruxelles, le onze octobre mil neuf cent septante-trois, volume
5218, numéro 1, suivi d'un acte de base modificatif transcrit
audit bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août mil neuf
cent septante-huit, volume 5672, numéro 23.

- ici représentée par la société anonyme "SOGEMI IMMOBILIER",
ayant son siège social à Uccle, Clos du Drossart, 27, inscrite
au registre du commerce de Bruxelles sous le numéro 614.852.

Ici représentée par son administrateur-délégué, Monsieur
Jean-Nicolas KARCHER, administrateur de société, demeurant à
Uccle, clos du Drossart, 25.

- ci-après dénommée "le comparant".

EXPOSE PREALABLE

Le comparant, qualitate qua, nous déclare que :
1° l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés
par le notaire Léon Verbruggen, ayant résidé à Bruxelles, le
sept septembre mil neuf cent septante-trois, transcrit au
premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le onze octobre
suivant, volume 5218, numéro 1, suivi d'un acte de base modifi-
catif reçu par le même notaire, le vingt-neuf juin mil neuf cent

septante-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le neuf août suivant, volume 5672, numéro 23, ensemble qualifiés ci-après "acte de base".

2° Par suite de cet acte de base, le bien ci-après décrit a été placé sous le statut de la copropriété et de l'indivision forcée.

COMMUNE DE BRUXELLES.

Un immeuble comprenant différents lots privatifs sis avenue de l'Héliport, numéros 10-28 et Quai du Batelage, numéro 5, pour une contenance d'après titre nonante ares quatre-vingt-huit centiares, comprenant trois blocs respectivement dénommés HELIPORT II, HELIPORT III et HELIPORT GARAGES.

3° Il convient de se référer audit acte de base pour ce qui concerne l'origine de propriété, la description des lots privatifs et des parties communes, les quotités indivises rattachées à chaque lot privatif et les servitudes dans la mesure où celles-ci ne sont pas contraires aux dispositions résultant des présentes.

4° Aux termes de l'assemblée générale tenue le quatorze avril mil neuf cent nonante-huit, dont un extrait restera ci-annexé, il a été décidé de requérir le notaire soussigné de dresser le présent acte sur base du projet soumis au vote de cette assemblée à la majorité requise soit :

- les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix : articles 1 et 11;

- les articles suivants ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires représentant les trois/quarts des quotités dans l'immeuble et statuant à la majorité des deux/tiers: articles 6, 7, 14 à 21, 23 à 27, 31 à 41, 44 à 57, 59 à 71;

- les articles suivants ne peuvent être modifiés que du consentement unanime de tous les copropriétaires : articles 2, 4, 5, 13, 28 et 72, et adopté par celle-ci.

Par suite de ce qui précède, le comparant, qualitate qua, nous a requis d'acter l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, et dès lors de remplacer ceux-ci par le texte suivant.

dispositions applicables à l'immeuble et réglant tout ce qui concerne la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, les règles relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs et à la durée de son mandat ainsi que de manière générale tout ce qui concerne la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues à l'article 19 paragraphe 8 des statuts; elles seront opposables aux tiers par la transcription du présent règlement au bureau des hypothèques compétent sans préjudice à l'article 577-10 paragraphe 1 du Code civil.

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

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

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

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

Article 3.- Statuts de l'immeuble

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

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

L'immeuble comporte, d'une part, des parties communes dont la propriété appartient indivisément, suivant la loi, l'usage, les dispositions des statuts et contrats d'entreprises ou de ventes, ou par décision de l'assemblée générale, à tous les propriétaires, chacun pour une quote part, et d'autre part, des

aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-avant aux articles 4 et 5.

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

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

Les parties communes de l'immeuble sont décrites ci-après.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

1. Sol

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

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

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

2. Sous-sol non bâti

Le terrain en sous-sol est commun. Il en est ainsi du sous-sol se trouvant sous le rez-de-chaussée privatif de l'édifice morcelé.

Il en est également ainsi du terrain situé sous le jardin.

3. Gros murs

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier.

4. Murs intérieurs séparant des lots privatifs

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur : pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privatives, qui doit être considérée comme mitoyenne.

5. Murs extérieurs séparant locaux privatifs et locaux communs

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

6. Murs intérieurs d'un lot privatif

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des éléments privatifs. Le remplacement des fenêtres, porte-fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble le style des fenêtres, porte-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.

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, les volets, les persiennes de son appartement, de même que les murs et plafonds de ses terrasses.

15. Escaliers

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

Eu égard à ce qui précède, l'escalier est commun.

16. Portes palières

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

Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, encore qu'il en supporterait les frais, la face extérieure de la porte de son appartement.

17. Canalisations - Raccordements généraux

Les descentes d'eaux pluviales et sterfputs, le réseau d'égouts avec sterfputs et accessoires, les raccordements généraux des eaux, gaz et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositifs y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes. Toutefois, l'entretien et le renouvellement des sterfputs sera à la charge exclusive du propriétaire ou de l'occupant du lot concerné.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située

devront s'abstenir de tous faits ou activités quelconques pouvant causer un dommage à la toiture. Le toit sera grevé d'une servitude au profit des éléments privatifs disposant de la terrasse. Les terrasses seront grevées tant à l'avantage des parties communes qu'à l'avantage de tous les éléments privatifs de l'immeuble, d'une servitude de passage pour l'utilisation des poutres de déménagement, de tous travaux d'entretien au toit ou autres parties communes de l'immeuble.

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

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

La ou les parties non privatives de la toiture ne seront accessibles qu'en cas de déménagement, emménagement, nécessité ou sinistre.

Les personnes ayant la jouissance privative d'une terrasse ou d'un balcon, même si ceux-ci sont parties privatives, devront permettre à tout moment le libre accès à leur terrasse ou balcon dans l'intérêt de la copropriété, notamment pour effectuer des travaux. Ces terrasses et balcons seront grevés d'une servitude de passage en faveur des échelles et des escaliers de secours de manière à permettre l'évacuation de l'immeuble en cas de nécessité, l'entretien, le renouvellement et la réparation de ces escaliers et échelles.

22. Jardin

Les jardins entourant l'immeuble à appartements sont à usage commun.

23. Usage et jouissance exclusifs

Si l'usage et la jouissance exclusifs et perpétuels d'une partie du sol commun non bâti était attribué à un lot privatif, cette partie du sol conserverait son statut de partie commune, malgré son affectation privative.

En contre-partie le bénéficiaire supporterait les charges d'entretien (charges communes particulières).

24. Garage

Le "Garage-peinture" est un emplacement pour voitures délimité par des lignes de peinture tracées sur le sol, auquel il est attribué comme à tous les lots privatifs des quotités dans les parties communes.

Le box est un emplacement pour voiture fermé.

Tous les propriétaires ayant le droit d'user de ce local, le garage commun a un caractère de copropriété; seuls les propriétaires des emplacements de garage en supportent la charge (charges communes particulières).

25. Ascenseur

l'exception des parties communes et notamment le plancher, le parquet, le carrelage 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 volets, persiennes et garde-corps, le revêtement des terrasses et balcons, les portes palières, les portes intérieures et les portes des dépendances privatives au sous-sol, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, et caetera), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure du lot privatif soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif; en outre, tout ce qui se trouve à l'extérieur de la partie privative mais est exclusivement à son usage, par exemple conduites particulières des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, etcaetera..., le tout sans préjudice à ce qui est précisé à l'article 6-17 de statuts.

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

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

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

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

Les propriétaires des lots privatifs doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible. Ils éviteront de traîner dans les cuisines et sur les terrasses et balcons, des tables ou des chaises non munies de sabots "anti-bruit" efficaces, de manier des robinets de façon peu adéquate, de claquer les portes, de manier sans ménagements les volets éventuels.

Cette clause n'est pas de style, mais de stricte application.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres

voix des propriétaires présents ou représentés, et pour autant qu'il s'agisse de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas d'urgence par le syndic.

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

Il est toutefois permis aux propriétaires de remplacer la porte d'entrée de leur lot privatif par une porte blindée, à la condition que l'aspect extérieur de la porte ne soit pas modifié.

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

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

Un même appartement ne peut faire l'objet de locations à des ménages différents simultanément. Tout copropriétaire et occupant contrevenant seront solidairement redevables d'une astreinte de mille francs par jour, envers les copropriétaires du bloc dont fait partie son lot.

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

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

Il est permis aux propriétaires d'échanger entre eux leur cave par acte authentique soumis à la transcription.

Un propriétaire peut toujours, par acte soumis à la transcription, vendre à un autre propriétaire, la cave qui est sa propriété.

Les portes des caves doivent obligatoirement être fermées par une serrure ou un cadenas.

Emplacements de garages : Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

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

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

fois, augmentant ainsi de mille francs à chaque constat successif, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat et de signification, le tout à charge du contrevenant.

Le syndic a le droit de faire évacuer le véhicule aux frais, risques et périls de celui qui a commis une infraction.

Les indemnités versées sont réunies et feront partie du fonds de réserve.

Au cas où le véhicule stationné en infraction serait endommagé par un tiers, il ne pourra y avoir aucun recours de ce dernier, le stationnement interdit se faisant aux risques et périls de celui qui commet l'infraction.

Les mêmes dispositions seront de rigueur pour le cas où un véhicule stationnerait en infraction sur un emplacement de garage appartenant à un propriétaire qui en demande l'application. Dans ce cas, l'indemnité devra être versée directement au propriétaire concerné.

Article 11.- Transformations

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

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

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

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

Il est interdit aux propriétaires de locaux privatifs de les diviser en plusieurs locaux privatifs, mais il est permis de réunir plusieurs lots privatifs en un seul et de le rediviser ensuite.

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Cette association est dénommée " ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HELIPORT II & III ET HELIPORT GARAGES ".

la remise n'a pu leur être faite.

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

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

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

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

Article 16.- Objet

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

Article 17.- Solidarité divise des 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 sera dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision de l'assemblée générale, s'il n'a pas été débouté de l'une des actions introduites conformément à l'article 577-9 paragraphes 3 et 4 du Code civil.

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

Article 18.- Actions en justice

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

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

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

I. Assemblée générale des copropriétaires

§ 1. Pouvoirs.

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des

par un seul mandataire, porteur d'une procuration comme indiqué ci-avant. Si l'incapable est pourvu d'un seul représentant légal, celui-ci le représente valablement.

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

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

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

§ 3.- Date et lieu de l'assemblée générale annuelle.

L'assemblée générale annuelle se tient à la date et à l'endroit indiqués dans les convocations et à défaut d'indication de lieu, au siège de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale annuelle se tiendra au plus tard au mois de mars de l'année suivante.

§ 4.- Convocation.

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

Les convocations sont envoyées quinze jours francs au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise aux copropriétaires contre décharge signée par ces derniers. Ce délai sera réduit à cinq jours francs lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, après un

nombre de voix proportionnel à sa participation dans ces dépenses.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

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

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

c) Majorité absolue

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf le cas où une majorité spéciale ou l'unanimité est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

Le copropriétaire ou son mandataire qui **s'abstient** est celui qui est présent à l'assemblée générale sans exprimer son vote. L'abstentionniste ou son mandataire est assimilé à un copropriétaire présent mais s'opposant à la proposition soumise au vote à l'assemblée générale.

e) Procès-verbaux - Consultation

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être

Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois à compter du jour où l'intéressé a pris connaissance de la décision.

Le copropriétaire régulièrement convoqué est présumé avoir pris connaissance de la décision au moment de son adoption par l'assemblée générale.

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

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

b) Par un occupant

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 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.

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

§ 10. Opposabilité - Information.

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

§ 3. Publicité.

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. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec lui sans délai et notamment le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

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

§ 4. Responsabilité - Délégation.

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

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

§ 5. Pouvoirs.

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

- 1° de convoquer l'assemblée générale aux dates fixées par le règlement de copropriété ou à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété, ou lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes lui en font la demande,
- 2° de consigner les décisions de l'assemblée générale dans le registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 et de veiller, sans délai, à la mise à jour du règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale;
- 3° d'exécuter et de faire exécuter ces décisions;
- 4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire, et notamment :
 - l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues aux présents statuts; à cet effet, il commande tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
 - l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage et autre personnel ou firme d'entretien;
 - la garde des archives intéressant la copropriété;
 - le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par l'assemblée générale, la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des

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, de tout acte mainlevée d'inscription, de transcription et mention marginale, etcaetera...

10° Dans le cas où il viendrait à constater des manquements graves aux dispositions du règlement de copropriété de la part d'occupants de lots privatifs ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux autres occupants de l'ensemble immobilier, il en avisera par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions urgentes pour remédier à cette situation et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

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

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

§ 5. Rémunération.

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

§ 6. Démission.

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

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

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

I. Composition des charges

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires, tant du Bloc Hélicoptère II, que du Bloc Hélicoptère III et du bloc Hélicoptère Garages, en fonction des centmillièmes qu'ils détiennent, fixés en fonction de la valeur de leur lot, c'est à dire :

rie, des chaudières et de la cheminée d'évacuation des gaz de chaufferie;

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes des blocs Hélicopt II et Hélicopt III.

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires concernés présents ou représentés.

3° Sont considérées comme charges communes particulières au Bloc Hélicopt II :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt II, notamment du jardin;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt II et non visées ci-avant;

c) les frais de reconstruction du bloc Hélicopt II.

d) Les intérêts débiteurs du compte de provision du bloc Hélicopt II.

e) les frais et honoraires d'huissier, d'avocat ou d'expert agissant pour compte d'Hélicopt II.

f) les primes d'assurances dues par le bloc Hélicopt II et la responsabilité civile des copropriétaires d'Hélicopt II.

g) les frais d'entretien et d'acquisition des containers d'Hélicopt II.

h) les frais de fournitures de bureau et de correspondance d'Hélicopt II.

i) les frais de conciergerie d'Hélicopt II.

j) les frais relatifs à l'entretien et au fonctionnement des ascenseurs du bloc Hélicopt II qui seront supportés par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt II à l'exception des propriétaires des locaux situés au rez-de-chaussée, de telle sorte que ces dépenses sont réparties à concurrence de quarante-trois mille cent cinquèmes entre les propriétaires des étages du bloc Hélicopt II.

Chaque copropriétaire du bloc Hélicopt II contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes du bloc Hélicopt II. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires du bloc Hélicopt II présents ou représentés.

4° Sont considérées comme charges communes particulières au Bloc Hélicopt III :

a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires du bloc Hélicopt III, notamment du jardin;

b) les frais de consommation, réparation et entretien des

e) les frais et honoraires d'huissier, d'avocat ou d'expert agissant pour compte d'Héliport Garages.

f) les primes d'assurances dues par le bloc Héliport Garages et la responsabilité civile des copropriétaires d'Héliport Garages.

g) les frais d'entretien et d'acquisition des containers d'Héliport Garages.

h) les frais de fournitures de bureau et de correspondance d'Héliport Garages.

Chaque copropriétaire du bloc Héliport Garages contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts dont il dispose dans les parties communes du bloc Héliport Garages. Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires du bloc Héliport Garages présents ou représentés.

6° Sont considérées comme charges communes particulières :

- a) le salaire de l'homme de peine, qui sera supporté :
 - à concurrence d'un tiers par les propriétaires du bloc Héliport II, au prorata des quarante-cinq mille trois cent quarante-troisièmes qu'ils possèdent dans ce bloc.
 - à concurrence d'un tiers par les propriétaires du bloc Héliport III, au prorata des quarante-quatre mille huit cent septièmes qu'ils possèdent dans ce bloc;
 - et à concurrence d'un tiers par les propriétaires du bloc Héliport Garages, au prorata des neuf mille huit cent cinquantièmes qu'ils possèdent dans ce bloc.

b) les frais de gérance, qui sont répartis par unité privative, savoir :

- cent quarante unités pour le bloc Héliport II;
- cent trente-neuf unités pour le bloc Héliport III;
- trois cent nonante-trois unités pour le bloc Héliport Garages.

c) les dépenses relatives à l'électricité seront supportées vis-à-vis des fournisseurs par les copropriétaires des blocs Héliport II et Héliport III à concurrence des quotes-parts dont ils disposent dans les parties communes d'Héliport II et Héliport III. Il en sera de même en ce qui concerne la constitution d'une provision pour cette charge. Toutefois, ces charges seront finalement réparties entre les copropriétaires des blocs Héliport II, d'une part et Héliport III, d'autre part, en fonction de l'indication des compteurs d'électricité installés dans chacun de ces blocs, et, au sein de chaque bloc, à concurrence de la quote-part de chaque copropriétaire dans les parties communes dudit bloc.

En outre, le bloc Héliport II facturera vingt-cinq pour cent de la consommation indiquée par le compteur installé pour l'ouvre-porte de l'entrée des garages au bloc Héliport I, suivant la convention du

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

f) les frais de relevé des compteurs seront répartis entre les copropriétaires des deux blocs HELIPORT II et HELIPORT III en fonction du nombre de compteurs situés dans chaque lot.

Ces charges sont établies en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif des biens et services communs.

II. Charges communes de fonctionnement

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

Tels sont les frais d'achat, d'entretien et de réparation du matériel et mobilier commun, des ustensiles et fournitures nécessaires au bon entretien de l'immeuble, qui sont réputées charges communes générales, à moins qu'ils ne constituent une charge générale particulière en vertu des statuts.

Article 21.- Consommations individuelles

Les consommations individuelles de gaz, de l'eau et de l'électricité et tous frais relatifs à ces services, sont payées et supportées par chaque propriétaire.

Article 22.- Impôts

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

Article 23.- Responsabilité civile

La responsabilité du fait de chaque bloc (Hélicopter II, Hélicopter III et Hélicopter Garages) (article 1386 du Code Civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant les quotes-parts de copropriété afférentes à chaque lot de ce bloc pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre ceux dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

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

- 1° du coût des dépenses non voluptuaires de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date;

- 2° 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;

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

Le notaire en informe les parties.

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

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

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 et dans le fonds de provision du bloc (Héliport II, Héliport III et Héliport Garages) dont son lot fait partie, correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes, après décompte 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 communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

On entend par "**fonds de réserve**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques communes générales à l'ensemble des copropriétaires.

On entend par "**fonds de provision**", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses et charges communes particulières à chacun des blocs Héliport II, Héliport III et Héliport Garages ou aux blocs Héliport II et III ensemble. Un fonds de provision sera donc constitué pour chacune de ces entités.

Les créances nées après la date de la transmission suite à

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

Article 31.- Réparations ou travaux non urgents

Ces travaux doivent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotités et ils seront soumis à l'assemblée générale qui suit.

Ils ne pourront être décidés que par une majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés et seront alors obligatoires pour tous.

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs locaux privés (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs locaux, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs, etcaetera, exécutant des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou aux parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec toute la célérité désirable.

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

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

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

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

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

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

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

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties d'un bloc (Héliport II, Héliport III et Héliport Garages), tant communes que privatives, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires dudit bloc au prorata du nombre de quotités de chacun, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

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 pour le bloc qui le concerne.

Article 34.- Types d'assurances

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

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes

Cette assurance couvrira au moins, pour chaque bloc séparément, 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 et ascenseur

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 et du conseil de gérance

Cette assurance sera souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel, et en faveur du conseil de gérance.

II.- D'autres assurances peuvent être souscrites par le

à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier."

Article 39.- Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune particulière à chaque bloc, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif;

3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotités, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune spéciale à chaque bloc.

Article 40.- Sinistres - Procédures et indemnités

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

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

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

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.

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

Le prix sera payé au comptant.

TITRE II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 41.- Portée - Modifications

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

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

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera opposable selon les modalités énoncées à l'article 19 paragraphe 10.

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

SECTION I.- CONSEIL DE GERANCE - SYNDIC

Article 42.- Conseil de gérance

Dans chaque bloc (Héliport II, Héliport III et Héliport Garages) est élu un conseil de gérance.

Chaque conseil de gérance est composé de trois membres au moins et de cinq membres au plus.

Chaque conseil de gérance peut élire en son sein un président.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par télégramme ou par télex, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place.

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

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

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux visés

décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix.

Article 44.- Attribution du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

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

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

Il sera souscrit, par les soins du syndic, un contrat d'entretien des ascenseurs, avec inspection du bon fonctionnement des appareils de levage.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes, notamment du "jardin" commun.

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

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

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

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

Le tout sous le contrôle et la surveillance du conseil de gérance.

Article 45.- Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

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

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Article 46.- Comptabilité

A. Provision pour charges communes

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de douze mois en fonction du nombre de quotités qu'il possède

reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois de mil neuf cent nonante-...., soit points (base mil neuf cent quatre-vingt-huit).

En cas de mise en oeuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celle(s)-ci sur base de la formule :

indemnité de base fois index nouveau
index de départ.

L'indice nouveau sera celui du mois précédent celui où la sanction doit être appliquée.

C. Recouvrement des charges communes

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

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

- a) à arrêter le chauffage dans le bien du défaillant;
- b) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

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

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

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

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

D. Comptes annuels du syndic

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

par bloc, et d'engager à cet effet une personne différente pour chaque bloc.

Article 49.- Entretien et aspect

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

Des rideaux seront placés à toutes les fenêtres des façades de l'immeuble. Ils seront de teinte neutre, clairs et flous et de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

Seules les plaquettes d'identification agréées par le syndic pourront être apposées sur les sonnettes, boîtes aux lettres et portes.

Il ne peut être établi sur les façades aucun auvent, tente, marquise, store extérieur, ni rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie, l'esthétique ou l'uniformité de l'immeuble, sauf accord de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Au cas où des scandiaflex ou persiennes analogues seraient placées aux fenêtres, ces persiennes devraient être également de teinte neutre et claire.

Les tentes solaires devront obligatoirement être de teinte orange et fixées dans le mur de façade, à l'exclusion du ciel de terrasse.

Tout affichage, exception faite de la location et de la vente, est interdit, aussi bien aux étages de l'immeuble qu'au rez-de-chaussée. Toute infraction constatée par le syndic et deux témoins ou par exploit d'huissier entraînera la débetion d'une indemnité dont le montant sera décidé par l'assemblée générale, somme qui sera augmentée des éventuels frais de constat, le tout à charge du contrevenant.

Sont admis aux rembarde des balcons des bacs à fleurs pour autant que ces bacs soient placés du côté intérieur du balcon.

Sont admis sur les balcons des bacs avec plantation d'arbustes pour autant que l'espace occupé soit au maximum les quarante pour cent de la longueur du balcon et que les branches et les feuilles de ces plantations ne dépassent pas l'espace compris entre la rembarde du balcon, le dessus et les faces latérales du balcon relatif à l'appartement concerné.

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

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux

lot concerné.

Il est strictement interdit de brancher des hottes ou tout système de ventilation ou aération dans les regards communs des tuyauteries. Les portes coupe-feu doivent impérativement rester fermées et ne peuvent en aucun cas être laissées ouvertes par des cale-portes.

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux non divaguant.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision du syndic.

Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision du syndic entraînera le contrevenant au paiement d'une somme déterminée par le conseil de gérance, à titre de dommages-intérêts, par jour de retard, sans préjudice à toute sanction à ordonner par voie judiciaire.

Ce montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision à prendre à la majorité absolue par l'assemblée générale des propriétaires concernés.

Les chiens seront tenus en laisse dans les parties communes de l'immeuble.

Les meubles de grande dimension devront être amenés dans les lots privatifs par les façades. Les cages d'escalier ne pourront être utilisées en aucune façon.

L'usage des emplacements de garages doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit d'actionner les avertisseurs d'automobiles et de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manoeuvre, à l'effet de ne point gêner les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers auront à se conformer à toute réglementation décidée par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Aucun dépôt de carburant ou de tout autre produit inflammable ne sera autorisé.

L'accès aux emplacements de garages est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans la copropriété.

Les détenteurs de droit de jouissance d'un emplacement de garage s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins et seront personnellement responsables de toutes contraventions qui seraient commises à ce propos par des tiers qui se targueraient d'autorisation émanant de leur chef.

SECTION IV.- MORALITE - TRANQUILLITE - DESTINATION DES LOCAUX

dernier possède dans les parties communes.

Les appartements sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement. Cependant, deux pièces de l'appartement peuvent être utilisées comme bureau privé qui ne compte que deux employés au maximum par bureau.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire du lot privatif, d'une profession libérale à l'exception d'une salle de consultation de vétérinaire ou d'une profession spécialisée dans le traitement des maladies contagieuses qui est interdite dans l'immeuble doit faire l'objet d'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.

Celui qui exerce une profession libérale dans l'appartement ne peut, en aucun cas, occuper plus d'un employé par quinze mètres carrés de surface.

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

Le rez-de-chaussée pourra être affecté à l'exercice d'activités commerciales aussi bien de commerce de gros que de détail, en ce compris les salons de coiffure, boulangeries, boucheries, épiceries, snacks, librairies, bibliothèques, etcaetera, à l'exercice de toutes activités professionnelles possibles (banques, bureaux de sociétés) ou à l'établissement de tous les bureaux publics ou établissements parastataux. Les activités commerciales suivantes sont toutefois interdites: wasserettes, garages, location de matériaux lourds, cafés, restaurants, cabarets, dancings, supermarchés et autres activités similaires. Une telle activité pourra toutefois exceptionnellement être autorisée cas par cas, par l'assemblée générale du bloc concerné, statuant à une majorité des trois quarts des voix. Tout commerce ou bureau ne pourra en tout état de cause ouvrir ses portes que les jours ouvrables, jusqu'à vingt heures. Seule l'assemblée générale du bloc concerné, statuant aux trois quarts des voix, pourra déroger à cet horaire, au cas par cas.

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

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

modifications au présent règlement ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser, le tout conformément à l'article 577-10 paragraphe 4 du Code civil.

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

Article 54.- Publicité

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

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

Ladite exception vaut aussi pour la partie de la façade à rue située au-dessus des vitrines du rez-de-chaussée, dont le modèle devra être approuvé par le syndic et par le conseil de gérance concerné.

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

Dans chaque cas, un projet détaillé devra au préalable être soumis aux fins d'approbation au syndic.

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

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

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

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

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

particulier enregistrant la quantité d'eau chaude et froide consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par son propriétaire.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au précédent paragraphe relèvera d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur seront répartis entre les propriétaires des blocs Hélicopter II et Hélicopter III, à l'exclusion des propriétaires du bloc Hélicopter Garages, conformément à l'article 20.

Article 60.- Electricité

L'immeuble est pourvu de compteurs pour l'éclairage des parties communes, caves et emplacements de garages et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs.

Les frais de ces consommations seront réparties conformément à l'article 20.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants.

Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents seront supportés exclusivement et totalement par ses propriétaires ou occupants.

SECTION VI.- ASCENSEURS

Article 61.- Répartition des frais d'ascenseur

Les ascenseurs desservant les blocs seront considérés comme parties communes.

Pour tout ce qui concerne les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparations ou de renouvellement d'un ascenseur quelconque et de tous ses accessoires, la part contributive de chaque propriété privative dans les dites charges correspondra à la répartition en millièmes fixée à l'article 20 des présents statuts.

Le mode de répartition des charges de fonctionnement, d'entretien et de réparations des ascenseurs ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernés, prise à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

L'utilisation de l'ascenseur est interdite à tout enfant de moins de douze ans non accompagné par un adulte.

SECTION VII. DIFFERENDS

Article 62.- Règlement des différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de gérance du bloc concerné et si besoin en est devant l'assemblée générale des copropriétaires

TITRE I. Règlement de copropriété

CHAPITRE I. : EXPOSE GENERAL

Article 1.- Définition et portée

Article 2.- Définition du règlement d'ordre intérieur

Article 3.- Statuts de l'immeuble

CHAPITRE II.- PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Article 4.- Division de l'immeuble en parties communes et privatives

Article 5.- Mode de calcul de la quote-part de copropriété

Article 6.- Parties communes

Article 7.- Situation juridique des parties communes de l'immeuble

Article 8.- Définition des parties privatives

Article 9.- De la jouissance des parties privatives

Article 10.- Des limites de la jouissance des parties privatives

Article 11.- Transformations

CHAPITRE III.- ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 12.- Dénomination - Siège

Article 13.- Personnalité juridique - Composition

Article 14.- Dissolution - Liquidation

Article 15.- Patrimoine de l'association des copropriétaires

Article 16.- Objet

Article 17.- Solidarité divise des copropriétaires

Article 18.- Actions en justice

Article 19.- Organes de l'association des copropriétaires

CHAPITRE IV.- REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Article 20.- Frais communs

Article 21.- Consommations individuelles

Article 22.- Impôts

Article 23.- Responsabilité civile

Article 24.- Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

Article 25.- Recettes au profit des parties communes

Article 26.- Modification de la répartition des charges.

Article 27.- Cession d'un lot

CHAPITRE V.- TRAVAUX ET REPARATIONS

Article 28.- Généralités

Article 29.- Genre de réparations et travaux

Article 30.- Réparations urgentes

Article 31.- Réparations ou travaux non urgents

Article 32.- Servitudes relatives aux travaux

CHAPITRE VI.- DE LA RESPONSABILITE EN GENERAL - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

Article 33.- Généralités

Article 34.- Types d'assurances

Article 35.- Biens et capitaux à assurer

Article 36.- Assurances complémentaires

ARBITRAGE

La compétence du juge de paix ne fait nullement obstacle à la possibilité de recourir à l'arbitrage une fois que le litige est né.

DONT ACTE.

Fait et passé lieu et date que dessus.

Lecture faite, le comparant, qualitate qua, a signé avec nous, Notaire.

(suivent les signatures)

Enregistré rôle(s) renvoi(s) au bureau de l'enregistrement de Saint-Josse-ten-Noode, le - -1998, volume , folio , case .

Reçu : francs. Le Receveur ai (signé)
(suit l'annexe)