

ACP MEYERBEER 126

Règlement général de copropriété

Version adaptée à la loi du 2 juin 2010

Immeuble n° 126, rue Meyerbeer, à Uccle,
appartenant à Madame Veuve Jean-Baptiste VANDER ELST,
41, chaussée de Namur, à Blanden

Statut immobilier rédigé en vue de la vente par
appartements séparés

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I

Exposé général.

Art. 1.- Conformément aux dispositions des articles 577-2 et suivants du Code Civil (loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010), Madame Vander Elst susnommée entend établir ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et, éventuellement, la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires futurs; elles sont en conséquence, immuables à défaut d'accord des copropriétaires, statuant aux majorités imposées par la loi, lequel sera opposable aux tiers, par la transcription au bureau des hypothèques compétent.

Art. 2.- Il est, en outre, arrêté pour être imposé aux futurs copropriétaires et valoir entre les parties et leurs ayants droit, à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications à la majorité simple des voix, sans préjudice des majorités plus strictes imposées par la loi.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété et de jouissance sur une partie de

l'immeuble.

Art. 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur formeront le règlement de copropriété.

CHAPITRE 2

Statut de l'immeuble.

Section I

Copropriété indivise et propriété privative.

Art. 4.- L'immeuble comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées "appartements et garages".

Art. 5.- Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux appartements et garages, dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs. Cette valeur sera acceptée par tous comme définitive, quelles que soient les modifications des parties privatives par améliorations, embellissements ou autrement.

Art. 6.- Voici la nomenclature des parties privatives de l'immeuble avec la quote-part de chacune de ces parties privatives dans les parties communes :

Sous-sols. (Parties privatives)

Huit caves numérotées respectivement: 1^A, 1^B, 2^A, 2^B, 3^A, 3^B, 4^A, 4^B.-

Ces caves ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes, distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une dépendance. En cas de nécessité, elles seront accessibles, pour les surveillances, réfections et entretien d'ordre général.

Rez-de-chaussée. (Parties privatives)

Huit boxes, numérotés respectivement: 1^A, 1^B, 2^A, 2^B, 3^A, 3^B, 4^A, 4^B.-

De même que les caves, ces huit boxes ne possèdent aucune quote-part dans les parties communes, distinctes de celles de l'appartement dont elles sont une

dépendance. Comme les caves, ils seront accessibles, en cas de nécessité d'ordre général.

Deux jardins, situés en arrière de l'immeuble. Chacun des deux appartements du premier étage aura la jouissance perpétuelle et exclusive de la partie de jardin située derrière chacun d'eux, ainsi que la charge d'un entretien convenable.

La limite commune entre les deux parties de jardin sera constituée par une haie vive sur l'axe mitoyen, de un mètre septante-cinq centimètres, au maximum. Cette haie sera entretenue à frais commun entre les usagers des fonds séparés.

Le jardin attribué à l'appartement 1^A sera séparé de la façade postérieure de l'immeuble par une cour affectée à l'usage de la conciergerie, laquelle cour figurera plus loin dans la description des parties communes et au plan ci-annexé. La limite commune entre les deux jardins ci-dessus attribués à titre privatif et la cour de la conciergerie, ressortissant des parties communes, sera constituée et entretenue, comme il est dit au paragraphe précédent.

En cas de besoin, l'accès desdits jardins et cour sera toujours autorisé pour l'entretien ou la réparation des égouts ou canalisations communs de l'immeuble, et autres nécessités d'intérêt général.

Deux grands garages A et B, l'un situé dans l'aile gauche A; l'autre dans l'aile droite B. Chacun de ces garages comporte deux emplacements partiellement indivis. Ces deux emplacements sont figurés au plan sous les signes AE¹ et AE² dans le garage A; et BE¹ et BE² dans le garage B.

Les garages sont raccordés aux services généraux de l'immeuble: chauffage, eau, électricité, sauf l'entretien qui est à leur charge exclusive. D'autre part, leur accès sera toujours autorisé pour la surveillance, l'entretien, la réfection ou le remplacement des diverses canalisations, égouts, conduites d'aération et autres services d'intérêt général qui y ont passage. Des compteurs spéciaux enregistrent la fourniture d'eau et d'électricité faite à chacun des garages. Les usagers respectifs s'en partageront la charge.

La quote-part de chacun des deux garages dans les parties communes comprendra indivisément, 21/1000e, soit 7/1000e pour les emplacements AE¹ et BE¹; et 14/1000e pour les emplacements AE² et BE².

Etages.

Le bâtiment comprend deux ailes: A, côté gauche (Est, en regardant la façade) et B, côté droit (Ouest).

Chaque appartement porte le numéro de l'étage et la lettre de l'aile auxquels il appartient.

Nous avons ainsi:

1er étage	:	appartements 1 ^A et 1 ^B
2me	- :	- 2 ^A et 2 ^B
3me	- :	- 3 ^A et 3 ^B
4me	- :	- 4 ^A et 4 ^B .

Ces dénominations sont respectivement répétées pour l'identification des caves, boxes et jardins attribués à chaque appartement.

Les appartements comprennent:

Appartement 1A, pour une quote-part de 121 millièmes.

1°. - En propriété privative et exclusive:

Porte palière ouvrant sur un vestibule d'entrée; bureau-parloir (ou vestiaire); hall central; living-room; salle à manger; dégagement, hall de nuit avec W.C. et armoire, donnant accès à deux chambres à coucher, dont l'une, voisine de la salle de bain, possède une terrasse avec escalier en fer forgé donnant accès au jardin 1^A et est munie, en outre, d'armoires fixes à rayons et penderie; l'autre chambre possède également une armoire penderie et, en outre, un lavabo fixe à eau chaude et froide avec éclairage, miroir et tablette; salle de bain complètement équipée, avec lavabo à deux eaux, miroir, tablette, baignoire, bidet et un appareil d'éclairage; hall de service donnant accès à la cuisine; celle-ci, toute moderne, est pourvue d'un équipement complet, de meubles "Cubex";

murs garnis de faïence; terrasse, avec water-closet, armoire, vide-poubelle;

Une chambre de bonne pourvue d'un lavabo à deux eaux avec étagère miroir et éclairage.

Au rez-de-chaussée, le boxe 1^A, avec accès au jardin 1^A; aux sous-sols; une cave à provisions marquée 1^A.

Toutes les pièces et dégagements au niveau de l'appartement sauf le hall de service et la chambre de bonne sont parquetés; deux prises au téléphone public; sonnerie; téléphone intérieur et parlophone; ouvre porte automatique;

Chauffage central général à eau chaude;

Service d'eau chaude de consommation au compteur, par boilers individuels.

Cet appartement mesure environ 140 mètres carrés de superficie au niveau du 1er étage.

Facultatif. 2° - Il lui est réservé, en outre, à concurrence du disponible, la

faculté d'acquérir supplémentairement une part en indivision partielle et forcée dans la propriété privative de l'un des garages A ou B, suivant les modalités indiquées dans leur description ci-avant.

Les deux garages ne sont accessibles que par la porte basculante à rue; toutefois le garage B dispose d'une communication directe vers l'intérieur de l'immeuble.

Appartement 1^B, pour une quote-part de 119/1000e.

Même description que pour l'appartement 1^A, sauf l'absence du bureau-parloir (absorbé par l'escalier).

Cet appartement dispose : du jardin 1^B, du boxe 1^B, de la cave 1^B et de la faculté d'acquérir une part indivise de 1/3 dans la propriété privative de l'un des garages A ou B et ce, pour une quotité représentative de 7/1000^e dans l'ensemble des parties communes.

Appartement 2^A, 120/1000 des parties communes, Box 2^A, cave 2^A.

Appartement 2^B, 120/1000 des parties communes, Box 2^B, cave 2^B.

Appartement 3^A, 120/1000 des parties communes, Box 3^A, cave 3^A.

Appartement 3^B, 120/1000 des parties communes, Box 3^B, cave 3^B.

Appartement 4^A, 119/1000 des parties communes, Box 4^A, cave 4^A.

Appartement 4^B, 119/1000 des parties communes, Box 4^B, cave 4^B.

Ces appartements étant symétriques et identiques, il n'en sera fait que la seule description ci-après:

Description des appartements des 2^{me}, 3^{me} et 4^{me} étages.

En propriété privative et exclusive:

Porte palière ouvrant sur un vestibule d'entrée; bureau-parloir ou vestiaire; hall central; living-room; salle à manger; dégagement (hall de nuit) avec water-closet et armoire, donnant accès à deux chambres à coucher dont l'une est voisine de la salle de bain et est munie d'armoires fixes à rayons et penderie; l'autre chambre possède également une armoire-penderie et, en outre, un lavabo fixe à eaux chaude et froide, avec éclairage, miroir et tablette; salle de bain complètement équipée, avec lavabo fixe à deux eaux, miroir, tablette, baignoire, bidet et un appareil d'éclairage; hall de service donnant accès à la cuisine;

Cuisine toute moderne, pourvue d'un équipement complet de meubles "Cubex"; terrasse avec water-closet et vide-poubelle;

Une chambre de bonne pourvue d'un lavabo fixe à deux eaux, avec étagère, miroir et éclairage.- Au rez-de-chaussée, un box identifié par son numéro; aux sous-sols: une cave identifiée par son numéro.-

Toutes les pièces au niveau de l'appartement, sauf le hall de service et la chambre de bonne, sont parquetés; deux prises au téléphone public; sonnerie; téléphone intérieur et parlophone; ouvre-porte automatique.-

Chauffage central général à eau chaude; service d'eau chaude de consommation au compteur, par boilers individuels.

Ces appartements mesurent environ 140 mètres carrés au niveau de leur étage.

Il leur est réservé, en outre, à concurrence du disponible, la faculté d'acquérir supplémentamment une part en indivision partielle et forcée dans la propriété privative de l'un des garages A ou B, suivant les mêmes modalités et quotités que celles indiquées page 3 dans la description des "Deux grands garages A et B"

Les deux garages A et B ne sont accessibles que par la porte basculante à rue. Toutefois, le garage B dispose d'une communication directe avec l'intérieur de l'immeuble.

Parties communes.

Art. 7.- Les parties ou choses communes comportent notamment: le terrain, les murs et grilles de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble, les détails architectoniques et ornements des façades, appuis de fenêtres, balustrades, persiennes et cheminées; les canalisations et conduites de toute nature, eaux, gaz, électricité, tout à l'égout, sauf toutefois, les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements et des locaux dépendant de ces appartements, si ces canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces appartements et locaux.

Les grilles et fer forgé des façades, les portes d'entrée, le hall d'entrée, les escaliers, les cages d'escalier, les descentes des caves, les paliers, les couloirs et corridors des sous-sols et du rez-de-chaussée, l'ascenseur complet et sa machinerie, la loge et les locaux affectés au concierge, les locaux de chauffage central et les chaudières, accessoires et tuyauteries (les radiateurs et tuyauteries dans les appartements sont parties privées), la cave des compteurs et la cave de réserve

avec leurs entrées à l'air libre; la cave à incinération des immondices avec sa cheminée; le réduit sous l'escalier au niveau du 1er étage; le réservoir d'expansion du chauffage central; la petite cour intérieure (aéra.-) Le toit ou terrasse surmontant l'immeuble et l'auvent d'entrée, avec les descentes; toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui seront communes d'après la loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010 et l'usage.

Art. 8.- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un appartement, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Art.9.- Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement et, éventuellement, du garage, à l'exclusion des parties communes et notamment; le plancher ou le parquet ou revêtement, avec leur soutènement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons ou murs séparant entre eux les appartements, boxes et caves, les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets ou persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes canalisations intérieures des appartements et leurs dépendances, les installations particulières, les parties vitrées des portes et fenêtres.

Le plafonnage du plafond avec sa décoration, le plafonnage et la décoration intérieurs.

Et, pour ce qui concerne les appartements 1^A et 1^B, l'escalier en fer conduisant au jardin, avec sa balustrade et celle de la terrasse. Les portes de sortie vers le jardin des boxes 1^A et 1^B appartiennent respectivement aux appartements 1^A et 1^B.

En résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements et leurs dépendances et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux (exemple: compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone).

Art. 10.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement dans les limites fixées par le présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf ce qui est prévu à l'acte de base.

Il est permis de réunir en un seul, deux appartements contigus et de le rediviser ensuite.

Art. 11.- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance d'un architecte.- Les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Art. 12.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité simple des voix, sans préjudice de la majorité qualifiée des trois quarts des voix requise pour pouvoir effectuer des travaux affectant les parties communes.

Il en sera ainsi notamment du porche, de l'entrée des appartements, de l'entrée des garages et des locaux particuliers, des portes et grilles en fer forgé, des garde-corps, des volets et persiennes et de toutes les parties visibles de la rue, et cela, même en ce qui concerne la peinture.

Art 13.- Le modèle actuel des volets devra être maintenu; il ne pourra être modifié qu'avec l'agrément de l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil ou de télévision, mais à ce sujet l'assemblée fixera, à la simple majorité des voix, un règlement d'ordre intérieur.

Une ou plusieurs antennes communes pourront être installées sur la toiture, sous la surveillance d'un architecte agréé par l'assemblée générale et sur décision de celle-ci.

Deux prises de téléphone sont installées dans chaque appartement; leur conservation est assumée par chaque propriétaire à ses risques et périls.

Art. 14.- Chaque propriétaire pourra être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens, des ouvertures pour faire communiquer les appartements ou locaux dont il sera propriétaire, avec les maisons contigües à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.

L'assemblée générale pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.

La même autorisation pourra être donnée à des locataires si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

Section II

Service et administration de l'immeuble.

Art. 15.- Il est établi un concierge dans l'immeuble.

Art. 16.- L'association des copropriétaires a la personnalité juridique et tous les documents émanant d'elle mentionnent son numéro d'entreprise. Elle a son siège dans l'immeuble.

Art. 17.- Un syndic est désigné par l'assemblée générale pour le temps qu'elle déterminera. S'il est rétribué, ses émoluments sont à charge des copropriétaires au même titre que les autres charges communes.

Il est prévu une rémunération de 12 francs par an et pour un millième.

A titre transitoire, le premier syndic sera désigné par la propriétaire actuelle, Madame Vander Elst, pour un terme allant jusqu'à six mois après que les intérêts de Madame Vander Elst dans l'immeuble seront devenus inférieurs au quart.

Qui que soit le syndic, l'assemblée générale peut toujours le révoquer. 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 pourra désigner, à la requête d'un copropriétaire, un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Le syndic est chargé, sous sa seule responsabilité, de la surveillance et de l'entretien de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes et, d'une manière générale de toutes les missions qui lui sont

confiées par la loi du trente juin mil neuf cent nonante quatre, modifiée par la loi du deux juin deux mille dix, ainsi que celles qui lui seraient expressément confiées par l'assemblée générale décidant à la majorité des trois quarts des voix.

Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le syndic désigné sera tenu, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, d'afficher, de manière inaltérable et visible à tout moment, à l'entrée de l'immeuble, un extrait de l'acte portant sa désignation. Cet extrait indiquera ses nom, prénoms, profession et domicile ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social et son numéro d'entreprise ainsi que toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figureront dans un contrat écrit, valable pour une période maximale de trois ans, renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, le syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Le syndic ne peut déléguer ses pouvoirs que de l'accord de l'assemblée générale qui ne peut l'y autoriser que pour une durée ou à des fins déterminées.

Outre les missions qui lui seraient confiées par l'assemblée générale, le syndic est chargé:

- d'inscrire l'association des copropriétaires à la Banque Carrefour des Entreprises ;
- de tenir l'assemblée générale durant la première quinzaine du mois d'octobre, ou chaque fois qu'une décision doit être prise, dans l'urgence, dans l'intérêt de la copropriété ou encore sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ;
- d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires sachant que, dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve. Tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;
- de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes étant entendu que la correspondance

recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile (ou à défaut, à la résidence ou au siège social) du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;

- de fournir, en cas de cession du droit de propriété d'un lot, le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 1 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le Notaire ;
- 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. Cette communication se fait par affichage, dans les parties communes de l'immeuble, à un endroit bien visible ;
- de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
- de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance toutefois, en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale;
- de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;
- de présenter, pour les marchés et les contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;
- de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;
- de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou

dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsque le syndic est une personne morale, il ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

- de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du seize décembre mil huit cent cinquante-et-un, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires ;
- de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toutefois, en tant que copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings l'association des copropriétaires est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3 du Code civil ainsi que les créances et les dettes des copropriétaires ;
- de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Art. 18.- L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Art. 19.- Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

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

L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les

copropriétaires, sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Art 20.- Le syndic tient une assemblée générale chaque année dans l'agglomération bruxelloise au cours de la période allant du 1^{er} octobre au 15 octobre ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

En outre, le syndic est tenu de tenir une assemblée générale lorsque cela lui est demandé par une lettre recommandée à la poste par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des parts dans les parties communes. La convocation à l'assemblée est adressée, par le syndic, aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Dans l'hypothèse où le syndic ne donnerait pas suite à cette requête, un des copropriétaires cosignataires de la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Art. 21.- La convocation est envoyée par le syndic à la dernière adresse connue de lui par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Les frais administratifs afférents à la convocation d'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée 15 jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée générale, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour, les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période de 15 jours au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. La convocation indique, en outre, les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière, avec le même ordre du jour.

Art. 22.- L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Chaque copropriétaire, tout comme le conseil de copropriété, peuvent, à tout moment, notifier au syndic les points qu'ils souhaitent voir inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Pour autant que ces points aient été soumis au syndic au moins trois semaines avant la période à laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu, le syndic est tenu d'en tenir compte. Les demandes adressées tardivement au syndic seront inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.

Art. 23.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

Le syndic y assiste, avec voix consultative seulement et non délibérative pour le cas où il ne serait pas copropriétaire.

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

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

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

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale mais, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale, elle

ne peut concerner qu'une assemblée générale.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

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

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

Les éventuelles procurations seront annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Art 24.- L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire, désigné par elle, en début de séance. De même, l'assemblée générale désigne un secrétaire qui assiste le syndic dans l'établissement du procès-verbal.

La présidence de la première assemblée est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de quotités, et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes copropriétaire ou non, chargé de contrôler la comptabilité.

Art 25.- L'assemblée générale peut décider de créer un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires (un président et des deux assesseurs), qui aura pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice des compétences réservées à l'assemblée générale de désigner annuellement un commissaire aux comptes.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel

circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le conseil de copropriété ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Art. 26.- Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le président et le secrétaire de la réunion ainsi que par les membres du conseil de copropriété.

Art. 27.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

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

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'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires ;
- du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes de conservation et d'administration provisoires qui ne sont pas concernés ;
- moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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 ;
- de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;
- de la modification des statuts relative au caractère commun des parties des bâtiments ou des immeubles, étant entendu que cette décision ne modifie pas la répartition des coûts entre les copropriétaires ;

L'assemblée générale décide à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

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

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 propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Art. 28.- Les copropriétaires disposent chacun d'une voix par quotité de 1/1000e.

Art. 29.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins, avec le même ordre du jour, et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

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

Art. 30.- Les comptes de l'association des copropriétaires tenus par le syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires. Le commissaire aux comptes a mandat de vérifier ces comptes avec les pièces justificatives et il devra

faire rapport à l'assemblée de sa mission en faisant ses propositions.

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Art. 31.- Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec l'indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Les procès-verbaux des décisions, en ce compris les décisions prises par écrit à l'unanimité, sont consignées par le syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires et consultable sur place et sans frais par tout intéressé, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires et aux autres syndics.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée pour sa conservation, et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

Art. 32.- Chaque copropriétaire informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de sa partie privative.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Art. 33.- Tout copropriétaire peut demander d'obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble est situé.

Sauf en ce qui concerne les statuts, ce droit ne s'applique qu'aux documents rédigés après le 1^{er} septembre 2010.

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

délai raisonnable.

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

Art. 34.- L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, tant comme demandeur que comme défendeur, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci.

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

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

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

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.

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

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux deux alinéas précédents, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

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.

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

Par dérogation au principe de répartition des dépenses utiles à la copropriété par tous les copropriétaires, en fonction de leur quote-part dans la chose commune, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

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

Section III

Répartition des charges et recettes communes.

A.- Entretien et réparation.

Art. 35.- Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part, telle qu'elle est fixée à l'article 6, aux dépenses de conservation et d'entretien,

ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes, en tenant compte des stipulations se trouvant dans l'acte de base concernant les garages (7/1000 par emplacement).

Art. 36.- Les dépenses relatives à la consommation de courant électrique pour l'ascenseur, la location du compteur de ce courant, l'entretien de l'ascenseur, les réparations à y faire, son remplacement, l'assurance de risques occasionnés par l'ascenseur seront payés et supportés par les propriétaires des huit appartements et par parts égales de un huitième.

Art. 37.- Les réparations et travaux sont répartis en deux catégories:

Réparations urgentes;

Autres réparations et travaux .

Réparations urgentes.

Art. 38.- Le syndic est tenu d'accomplir tous les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire.

Dans ce cadre, pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc..., le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Autres réparations et travaux.

Art. 39.- : Tous les autres travaux et réparations affectant les parties communes, que ceux visés à l'article 38 ci-avant, doivent faire l'objet d'une décision de l'assemblée, à la majorité des trois quarts et sera obligatoire pour tous.

Art. 40.- Les copropriétaires devront donner accès à leurs appartements et locaux pour toutes les réparations, entretien et nettoyage des parties communes. A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du quinze juillet au quinze septembre.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ou local à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du syndic et du concierge, de telle manière que l'on puisse

avoir accès, si la chose est nécessaire.

Les dégâts causés aux propriétés privatives à l'occasion de réparation ou d'entretien des choses communes seront mis à charge de la gérance.

B.- Impôts.

Art. 41.- A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par l'administration sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Art. 42.- La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1386 du Code civil) et, de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée: tiers ou copropriétaire.

Art. 43.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

C.- Recettes.

Art. 44.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque copropriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'article 6.

Section IV

Assurances et Reconstruction.

A.- Immeuble.

Art. 45.- L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite pour une période de 10 ans, pour toute leur valeur à la Compagnie "Le Recours Belge", 61, rue Lefrancq, à Bruxelles, par les soins du syndic, contre l'incendie, contre la foudre, les explosions provoquées par le gaz ou le mazout, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et de la

perte des loyers, le tout, pour les sommes déterminées par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, dans la proportion des droits de chacun dans la co-propriété.

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

Art. 46.- Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Art. 47.- Si une surprime est due, du chef de la profession exercée par un des occupants, locataire ou propriétaire, c'est ce dernier qui en aura la charge exclusive vis-à-vis de la gérance.

Art. 48.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, lequel tiendra compte de l'intervention éventuelle de créanciers privilégiés et hypothécaires, avant de procéder à la liquidation.

Dans l'entretemps, le syndic consignera dans une banque les fonds qu'il aura reçus.

Art. 49.- L'utilisation de ces indemnités ou du solde, sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité dont il disposera, à la remise en état des lieux sinistrés, après que l'assemblée générale ait décidé de la reconstruction partielle de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée, à la majorité des quatre cinquièmes des voix.-

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, de participer aux frais en proportion de leurs parts dans la copropriété et le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, après que l'assemblée générale ait décidé de la reconstruction totale de

l'immeuble, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

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

Si au contraire, l'association des copropriétaires décide de ne pas reconstruire l'immeuble, elle peut décider, à l'unanimité des voix de tous copropriétaires, de dissoudre l'association. Cette décision est constatée par acte authentique.

Dans ce cas, l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, déduction faite de tous droits de tiers seront alors partagés entre les copropriétaires d'après leurs quotités respectives établies à l'article 6.

Art. 50.- a) Si des embellissements sont effectués par un propriétaire à sa propriété, il lui appartiendra de les assurer à ses frais exclusifs; il pourra néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter les charges et la prime.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent éventuel d'indemnité résultant de cette assurance complémentaire et d'en disposer en toute liberté.

B.- Accidents.

Art. 51.- Une assurance sera contractée contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger. En outre, une assurance sera prise contre les accidents du personnel employé dans l'immeuble: concierge, chauffage, entretien général.

Ces diverses assurances seront contractées pour une période de 10 ans avec la Compagnie "Le Recours Belge", 110, rue des Palais, à Bruxelles, par les soins du syndic.

Le montant de ces assurances sera fixé par l'assemblée générale, qui en paiera les primes pour compte de la gestion commune.

CHAPITRE 3. Règlement général.

Art. 52.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement général obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité simple des voix, sans préjudice des majorités plus strictes imposées par la loi.

Art. 53.- Un livre spécial dénommé "Livre de gérance" sera tenu par le syndic.- Il contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications éventuelles.

Un duplicata de ce livre de gérance sera déposé dans la loge du concierge, bien en évidence, et sera à la disposition, sans déplacement, de tous les intéressés copropriétaires, locataires, usufruitiers et ayants droit, qui pourront en prendre copie.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer tout spécialement l'attention du nouvel intéressé sur l'existence des présents statuts et règlement et l'inviter à en prendre connaissance dans le Livre de gérance, car le nouveau copropriétaire sera subrogé dans tous les droits et obligations qu'il contient et tenu de s'y conformer.- En outre, l'acte authentique de vente les reproduira in extenso ou tout au moins contiendra l'adhésion formelle du nouvel acquéreur aux statuts fondamentaux.

Section I Entretien

Art. 54.- Les travaux de peinture aux façades tant antérieure que postérieure, y compris les châssis, garde-corps, volets, grillages, ferronneries, escaliers en fer et autres choses peintes, devront être faits aux époques à fixer par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic.

Ceux concernant l'intérieur, couloirs, corridors, châssis, cage d'escalier, cabine de l'ascenseur, toiture et, en général, toutes les parties communes.

La face de la porte des appartements privés, tournée vers la cage d'escalier sera soumise à la même règle, à moins que le propriétaire ne préfère exécuter ces travaux lui-même, à ses frais propres, sous la direction du syndic et en conformité

avec l'ensemble, de manière à ne pas en détruire l'unité.

L'opportunité de ces travaux sera décidée par l'assemblée générale.

Si d'autres travaux, relatifs aux parties privées, s'avéraient nécessaires dans l'intérêt de l'harmonieux aspect de l'immeuble, ils devront être exécutés par chaque propriétaire en temps utile.

Art. 55.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant de leurs locaux, toutes les fois que cela sera nécessaire et au moins une fois par an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au syndic.

Section II.

Aspect.

Art. 56.- Les propriétaires ou leurs locataires ne pourront mettre ni enseigne, ni réclame, ni aucun autre objet, y compris du linge ou des vêtements, aux fenêtres des deux façades de leurs appartements, sauf des bacs fleuris du modèle de ceux qui y existent actuellement.

Section III

Règlement d'ordre intérieur.

Art. 57.- Les occupants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

Le bois et le charbon ne pourront être montés que le matin, avant 10 heures.

Lors des emménagements et déménagements, l'usage de l'ascenseur sera interdit pour le transport des meubles.

Art. 58.- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus constamment libres; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé quoi que ce soit. Cette interdiction s'applique notamment aux vélos et voitures d'enfant.

Les tapis pourront être battus aux terrasses postérieures, mais seulement aux jours et heures choisis par l'assemblée générale. Il en sera de même pour le

séchage du linge.

Art. 59.- Il ne pourra être fait sur les paliers ou autres parties communes, aucun travail de ménage quelconque.

Art. 60.- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou autre matière flexible; les raccordements au gaz devront être forts et rigides.

Art. 61.- Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants pourront avoir des chiens, des chats et oiseaux, mais seulement à titre de tolérance; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur malpropreté ou autre incommodité, l'assemblée générale pourrait décider, à la simple majorité des votants, le retrait de cette tolérance à l'égard de l'animal cause de trouble.

Si le copropriétaire, tant par lui-même que par ses ayants droit, ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme de 20 francs par jour de retard, après signification; le montant de cette astreinte ira au fonds de réserve. Au surplus, l'assemblée se réserve le droit de porter le litige devant la juridiction compétente, s'il en était besoin.

Section IV

Moralité – Tranquillité.

Art. 62.- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours l'habiter bourgeoisement et honnêtement et 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 de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires et des visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radiophonie est autorisé, mais avec mesure et sans excès dont les tiers auraient à se plaindre.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ceux-ci devront être munis de dispositifs antiparasites supprimant ou atténuant suffisamment les obstacles à une

bonne réception radiophonique.

Aucun moteur autre qu'à usage ménager, de l'ascenseur, et de chauffage général ne peut être installé dans l'immeuble.

Art. 63.- Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront reproduire les dispositions mentionnées à l'article précédent qui seront de stricte observance, sous peine de résiliation desdits baux.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Art. 64.- Les caves et boxers ne pourront être vendus qu'à des propriétaires d'appartements du présent immeuble et ne pourront être loués qu'à des occupants, propriétaires ou locataires.

Art. 65.- Les propriétaires peuvent échanger ou aliéner entre eux leurs caves et boxes; ils devront dans ce cas en avvertir officiellement l'assemblée générale, et opérer à leurs frais, sans dommage pour des tiers et sous la surveillance du syndic les modifications aux canalisations diverses que cela entraînerait.

Section V

Chauffage général et eau chaude.

Art. 66.- La distribution de l'eau chaude sera assurée toute l'année; chaque appartement est alimenté par un boiler particulier et sa consommation enregistrée par compteur.

La période normale de chauffage général commence en principe, le premier octobre et finit le 30 avril de chaque année. En dehors de cette période et si la température extérieure prise le matin à onze heures est inférieure à 15 degrés centigrades, le chauffage devra fonctionner si deux copropriétaires le demandent; il devra fonctionner dans tous les cas si cinq copropriétaires le demandent.

La participation des copropriétaires aux dépenses résultant du chauffage central est obligatoire pour tous, dans la proportion de leur quotité dans les choses communes, même s'ils ne l'utilisent pas ou si leurs locaux ne sont pas habités durant la période de chauffage.

Le prix de revient de l'eau chaude de consommation ménagère sera fixé par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix et porté au compte de chaque

copropriétaire dans la mesure indiquée par son compte particulier.

L'assemblée générale pourra, statuant à la majorité des quatre cinquièmes, modifier les présentes dispositions sur rapport consultatif d'un technicien éprouvé en la matière, requis à cet effet, à la simple majorité des voix.

Section VI

Ascenseur.

Art. 67.- L'usage de l'ascenseur sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix et cette décision figurera dans le règlement d'ordre intérieur.

Section VII

Destination des locaux.

Art. 68.- Il ne peut être exercé dans l'immeuble, aucun commerce ni industrie; il est affecté à l'usage d'habitation bourgeoise sans exclure l'exercice d'une profession libérale ne comportant aucune incommodité aux autres occupants.

Art. 69.- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire aucune publicité quelconque visible de la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, sauf pour annoncer un appartement à vendre ou à louer.

Exception pourra être faite pour des plaques d'un modèle discret adopté par l'assemblée générale, à apposer sur la porte d'entrée particulière des appartements ou dans le hall d'entrée de l'immeuble, ou encore, sur la partie des boîtes aux lettres, visible de l'intérieur.

Art. 70.- Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, incommodes ou insalubres ne sera toléré dans l'immeuble, sauf dérogation autorisée par l'assemblée générale. (mazout par exemple).

Les occupants veilleront notamment à ce qu'il ne soit déposé ou laissé dans les caves, aucune matière ou denrée périssable par décomposition.

Section VIII

Concierge.

Art. 71.- Un concierge sera choisi par l'assemblée qui fixera sa rémunération et ses devoirs.

Le premier concierge sera nommé par Madame Vander Elst; ultérieurement, il sera nommé par l'Assemblée générale.

Art. 72.- Le service du concierge comportera notamment :

1° Tenir en parfait état de propreté les parties communes de l'immeuble, ainsi que les trottoirs et jardinets de devant.

2° Recevoir les paquets et commissions destinés aux occupants et les en avertir immédiatement.

3° Fermer la porte d'entrée à 10 heures du soir et ne l'ouvrir que sur demande, après cette heure.

4° Laisser visiter les appartements et garages à vendre ou à louer.

5° Veiller et entretenir le chauffage central; le service de l'eau chaude; entretenir la chaufferie en parfait état; procéder à l'évacuation des cendres et scories régulièrement aux jours de passage du service communal des enlèvements, procéder à l'incinération des ordures dans le foyer réservé à cet usage.

6° Faire, à l'invitation du syndic, les petites réparations dans les parties communes, qui n'exigent pas absolument un ouvrier qualifié.

7° Surveiller les allées et venues dans l'immeuble de colporteurs ou autres gens dont la présence ne serait pas désirable.

8° L'énumération ci-dessus n'est pas limitative, il appartiendra encore au syndic d'ordonner au concierge, dans une mesure raisonnable, tout ce qui serait utile à la bonne tenue des parties communes de l'immeuble.

9° Le concierge est autorisé à se faire rembourser ses dépenses relatives aux ustensiles et ingrédients nécessaires à l'exercice de ses devoirs; le syndic surveillera ces comptes.

10° S'il apparaissait que les charges et prestations imposées au concierge soient exagérées ou nécessiteraient une aide supplémentaire, le syndic ferait à l'assemblée des propositions en vue d'y remédier.

Art. 73.- Le concierge aura à sa disposition l'appartement qui lui est réservé au rez-de-chaussée et la cour y attenante, plus une cave aux sous-sols (voir les plans généraux).

Il sera logé, éclairé et chauffé dans lesdits locaux, aux frais de la communauté indivise.

Son salaire sera fixé par l'assemblée générale et constituera une charge commune.

Le concierge ne pourra pas s'occuper du ménage des occupants ni s'employer pour eux à des travaux dans les parties privatives.

Le conjoint éventuel du concierge ne peut exercer dans l'immeuble, aucune profession ni métier qui soit étranger à l'immeuble.

Le concierge n'a d'ordre à recevoir que du syndic.

Art. 74.- Le cas échéant, le syndic sera chargé du congédiement du concierge, sur décision prise par l'assemblée générale; celle-ci pourrait toutefois déléguer quelqu'un d'autre à cet effet.

Section IX

Gérance.

Art. 75.- Le Conseil de copropriété est composé d'un président et de deux assesseurs.

Le syndic de l'immeuble ne peut pas en être membre mais assistera aux réunions du Conseil avec voix consultative seulement.

Le Conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, examine ses comptes sans préjudice des compétences réservées au commissaire aux comptes et fait rapport à l'assemblée ;

Le Conseil de copropriété surveillera les achats de combustible, s'assurera de leur qualité et de l'exactitude des quantités fournies;

Le Conseil de copropriété veillera à la plus stricte économie dans les dépenses communes.

Le Conseil de copropriété délibèrera valablement si deux au moins de ses membres sont présents, les décisions sont prises à la majorité; en cas de parité les propositions sont rejetées ou ajournées.

Art. 76.- Le syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir, soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux; si le syndic est un copropriétaire, et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire ou assistant dont les émoluments, fixés par l'assemblée, seront à charge de celle-ci.

Art. 77.- Le syndic a pour mission de veiller au bon ordre général, à la surveillance et au bon fonctionnement des installations communes, à l'exécution des travaux d'entretien et de réparation reconnus urgents ou nécessaires, au comportement du concierge qu'il aidera, au besoin, de ses conseils.

Il entre dans sa mission d'assurer l'application des mesures d'administration de l'immeuble ressortissant du Conseil de copropriété ou de l'assemblée, de régler les recettes et dépenses et d'en tenir la comptabilité.

Il répartira les soldes tant débiteurs que créditeurs entre les copropriétaires au prorata de leurs intérêts respectifs.

Art. 78.- Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble. Au besoin, il pourra recourir aux lumières d'un architecte de son choix, dont les honoraires seraient à charge du Conseil de copropriété.

Art. 79.- Le syndic instruit les affaires relatives aux parties communes; celles qui présenteraient des difficultés seront soumises à l'assemblée qui décidera de ce qu'il convient de faire. En tout cas, s'il y a urgence, le syndic prendra lui-même toutes les mesures conservatoires nécessaires.

Art. 80.- Le syndic rend ses comptes généraux à l'assemblée à l'expiration de chaque année d'exercice.- L'assemblée pourrait les exiger plus fréquemment si elle le désirait.

Il présente trimestriellement à chaque copropriétaire, son compte particulier.

Art. 81.- Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour faire face aux dépenses communes.- Le montant de cette provision est fixé à quinze francs par millième et sera entretenu de manière à ne pas descendre en dessous de cinq francs par millième des parties communes; chacun des copropriétaires y participe proportionnellement à sa quote-part.

Art. 82.- L'assemblée générale instituera un fonds de réserve destiné aux dépenses générales plus importantes, telles que éventuellement: grosses réparations, approvisionnements importants et événements imprévus.

Ce fonds de réserve sera placé en banque au nom de l'assemblée générale des copropriétaires qui délèguera deux de ses membres pour les placements et

retraits.

Art. 83.- Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser au syndic la provision qui lui incombe, ce dernier pourra, avec l'autorisation du Conseil de copropriété, bloquer les services de l'électricité, du gaz, et de l'eau desservant l'appartement du défaillant.

Cette clause est essentielle et de rigueur; le copropriétaire qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions sera passible, de plein droit et sans mise en demeure, d'une amende de cent francs par infraction, laquelle sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, poursuites et diligences du syndic, au nom de tous les copropriétaires; le syndic a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le syndic s'assurera de l'accord du Conseil de copropriété, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté, au taux légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communaux et à leur bonne administration, et celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le syndic a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues; le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

Si le défaillant continuait à se servir du chauffage central et de l'eau chaude qui lui sont procurés à l'aide de dispositifs alimentés et fonctionnant à frais communs, il serait passible de poursuites pénales.

Art. 84.- Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes.

Section X Charges communes.

Art. 85.- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau, pour les choses communes et pour le concierge, l'entretien des locaux du concierge, son salaire et ses aides; les frais d'achat des ustensiles et ingrédients d'entretien général; les frais d'entretien et de remplacement des choses et accessoires communs; les frais d'éclairage des parties communes; l'entretien du jardinet précédant l'immeuble; les émoluments du syndic ou de son secrétaire, les frais de bureau, etc...

Art. 86.- Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité et de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son compteur particulier, sous réserve de discordance éventuelle avec les compteurs généraux, avec les indications desquels celles des compteurs particuliers devront cadrer.

Art. 87.- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

Section XI

Dispositions générales.

Art. 88.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises aux cours et tribunaux.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté, demeurera déposé au rang des minutes de Maître E. Marchant, notaire à Uccle.

Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont, à l'avenir, sur l'immeuble ou une de ses parties quelconques, un droit de quelque nature que ce soit.

En conséquence, ce règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien, ces actes

devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupant ou titulaire d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

Signé "ne varietur" par les parties et nous, notaire
le 2 décembre 1949.

(Sé) Fr. Vander Elst
(Sé) Marchand, notaire.

T A B L E D E S M A T I E R E S

-:-:-:-:-

<u>CHAPITRE I</u>	<u>Article</u>
Exposé général – Statut réel	1
Règlement d'ordre intérieur, (statut non réel)	2
Règlement de copropriété	3
<u>CHAPITRE 2</u>	<u>Article</u>
<u>Section I</u>	
Copropriété indivise et copropriété privative	4
Quotités des parties communes	5
Parties privatives: Dénominations; quotités; descriptions:	
Sous-sols	2
Rez-de-chaussée	3
Jardin	3
Garages	3
Etages	3
Tableau	4
Appartement 1 ^A description	4
Appartement 1 ^B idem	5
Appartement 2 ^A et 2 ^B idem	6
Appartement 3 ^A et 3 ^B idem	6
Appartement 4 ^A et 4 ^B idem	6
Parties communes	7
Leur inaliénabilité	8
Composition de chaque propriété privée	9
Etendue du droit de jouissance	10
Modifications aux choses communes	11
Style et harmonie: Servitude générale	12
Volets, radio, antennes	13
Percement des murs mitoyens	14

Section II

Concierge	15
Association des copropriétaires	16
Syndic	17
Administration de l'immeuble par l'assemblée générale	18
Assemblée générale.- Sa constitution statutaire	19-20
Convocations	21
Ordre du jour	22
Composition; mandats; procurations	23
Président, secrétaire et commissaire aux comptes	24
Conseil de copropriété	25
Liste de présence	26
Délibérations; majorité; unanimité	27
Nombre de voix des copropriétaires	28
Validité des délibérations; reconvoction	29
Examen des comptes de gérance	30
Relevé trimestriel aux copropriétaires	30
Procès-verbal des délibérations	31
Changements à notifier au syndic	32
Emploi des langues	33
Action en justice	34

Section III

Entretien et réparations; répartition des charges	35
Ascenseurs.- Charges communes (quotes-parts = 1/8)	36
Réparations.- 2 catégories:	37
urgentes	38
autres	39
Accès aux appartements	40
Impôts	41
Responsabilités diverses	42
Id. augmentée	43
Recettes communes	44
Assurance : Responsabilités diverses	45
Une police à chaque copropriétaire	46

Surprime du fait d'un seul	47
Liquidation des indemnités	48
Utilisation des indemnités:	
a) en cas de sinistre partiel	49
b) en cas d'insuffisance de la somme assurée	50
Accidents	51

CHAPITRE 3

REGLEMENT GENERAL	52
Livre de gérance; diffusion des statuts	53

Section I

Travaux d'entretien.- Peinture	
a) façades	54
b) intérieures	54
Ramonage des cheminées	55

Section II

Enseignes.- Vêtements aux fenêtres	56
------------------------------------	----

Section III

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Bois; charbon; déménagements	57
Bonne tenue des parties communes	58
Battage des tapis; séchage du linge	-
Aucun travail de ménage sur les paliers	59
Tuyaux à gaz en caoutchouc, interdits	60
Animaux	61

Section IV

Moralité; tranquillité; bruits	62
Baux: reproduction des dispositions de l'art. 60	63
Caves et boxes : vente interdite à des étrangers	64

Idem	: aliénation, échanges entre copropriétaires	65
------	--	----

Section V

Eau chaude toute l'année; prix de revient	66
Chauffage: du 1er octobre au 30 avril	-

Section VI

Ascenseur	67
-----------	----

Section VII

DESTINATION DES LOCAUX

Utilisation bourgeoise	68
Publicité interdite.- Exceptions	69
Détention interdite de matières dangereuses, insalubres...	70

Section VIII

Concierge	71
Son service	72
Son appartement	73
Son remplacement	74
Conseil de copropriété.- Sa composition	75
Syndic.- Son élection	76
Sa mission	77
Entretien général	78
Instruction des affaires communes	79
Reddition de comptes	80
Syndic : Provision; fonds de réserve	81
Blocage des services aux défaillants	82
Recettes	83

Section X

Charges communes	85
------------------	----

Gaz; eau; électricité	86
Modification éventuelle des quotas de charges	87

Section XI

Dispositions générales: Comptes, modifications, transcription dans les actes translatifs, élection de domicile.	88
---	----

-:-:-

20/1/50
(Sé)