

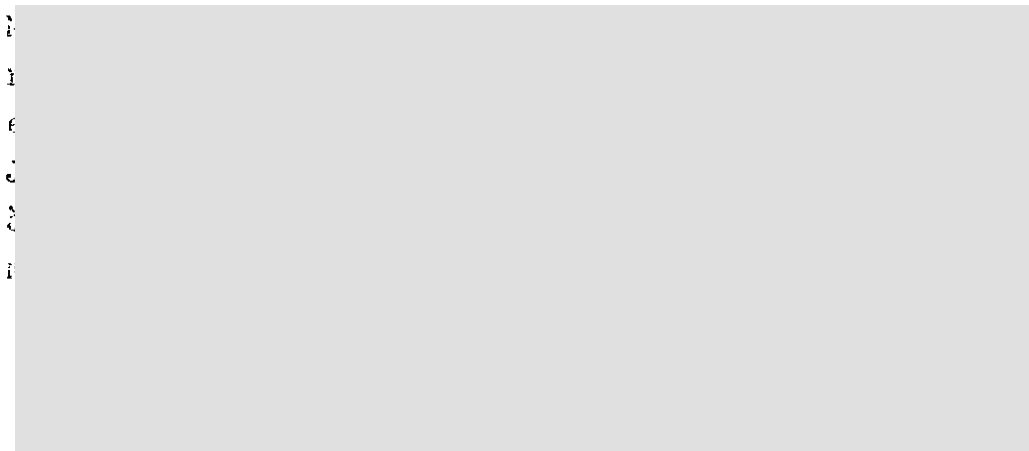
CE.

L'an mil neuf cent cinquante cinq,

Le sept novembre.

Par devant Maître Frans LAMBERT, Notaire à Bruxelles.

Ont comparu :



" ore mil neuf cent vingt six.

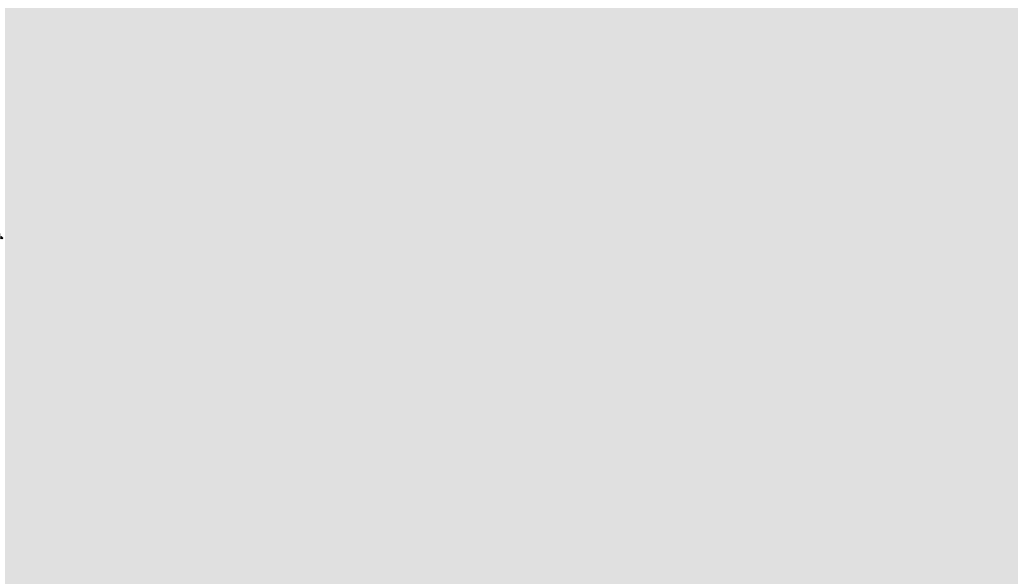
LESQUELS NCUS ONT EXPOSE ETRECUIS D'ACTER CE QUI SUIT

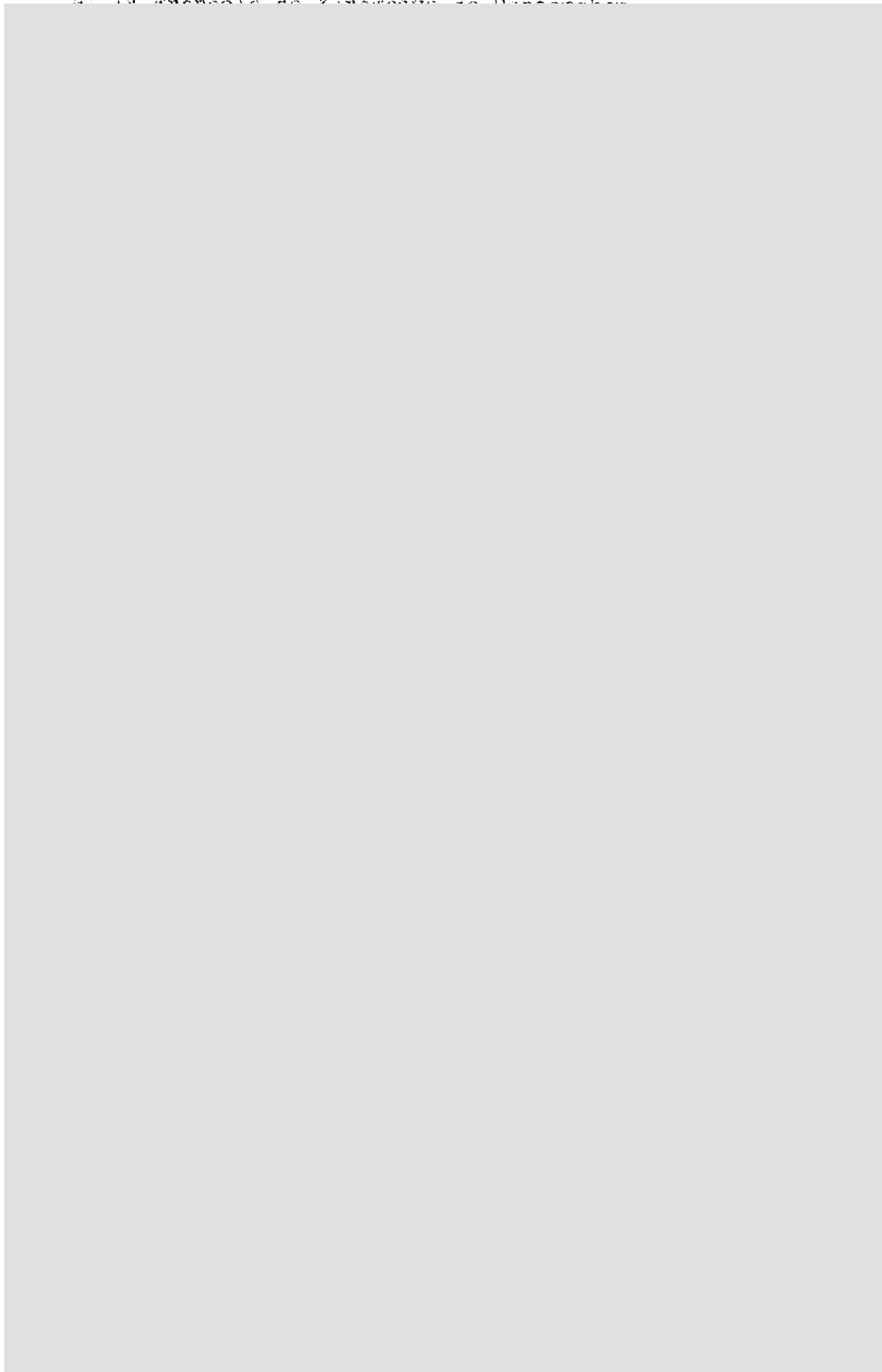
1°) - Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle
sont propriétaires du bien suivant :

Commune d' ETTERBEEK.

Un terrain à bâtir sis à front de la place du Roi Vainqueur et à l'angle de l'avenue du Front et de la rue de Tervaele, y présentant un développement de façade total de soixante quatre mètres trente centimètres environ , contenant au total en superficie d'après titres: huit ares septante six centiares quatre-vingt-quatre dixmilliares , cadastré ou l'ayant été section B numéros 216/n, 216/p et 216/q pour un total de huit ares nonante deux centiares,

Origine de propriété.





publicone, le vin, ne l'hai dit però cent venti mila, e non

Conditions spéciales - Servitudes.

Les actes susvisés des :

- cin: mil mil neuf cent trente sept.

- six septembre mil neuf cent quarante, et

- vingt cinq juillet mil neuf cent trente ,

reçus par le Notaire De Doncker à Bruxelles, contiennent les stipulations suivantes ici textuellement reproduites :

" Les acquéreurs devront se conformer en ce qui concerne tous alignements nouveaux déjà décrétés ou à décréter par la suite, la bâtisse, les égouts, les pavages, traittoirs, clôtures et niveaux, aux prescriptions de l'autorité compétente, le tout sans l'intervention du vendeur aux droits et obligations auquel les acquéreurs seront subrogés en ce qui concerne le bien objet de la dite vente et sans pouvoir exercer aucun recours contre lui de quelque chef que ce soit.

" Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations du vendeur en ce qui concerne le règlement des différends avec les propriétés voisines

" Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur en ce qui concerne les clauses contenues dans le acte d'échange passé devant le Notaire Maître de la Couronne à Etterbeek, en date du vingt neuf mil mil neuf cent vingt six et spécialement en ce qui concerne les stipulations suivantes :

" Les contre-acheteurs devront pour eux et leurs ayants-droits, à perpétuité et ne jamais établir sur les terrains visés par la présente convention ou dans les bâtiments qui y seront construits, aucun commerce, industrie ou usage de nature à nuire aux propriétés voisines par quelque moyen que ce soit, ni à faire aucun dépôt de matières dangereuses, ni

" " queurs, garages d'automobiles et en général aucune
 " " des industries mentionnées au tableau de classement
 " " annexé à l'arrêté royal du vingt neuf janvier mil
 " " huit cent soixante trois sur la police des établis-
 " " sements dangereux, insalubres ou incommodes.
 " " Toutefois, pareille interdiction ne s'étend pas aux
 " " bâtiments de derrière formant dépendances d'une ha-
 " " bitation à front de rue et devant servir de garage
 " " pour une ou deux automobiles.
 " " Les co-échangistes s'interdisent de même d'autoriser
 " " la construction de murs de clôtures à front de la pla-
 " " ce publique et de l'avenue y aboutissant et de résér-
 " " ver passage ou de constituer accès par les terrains
 " " acquis à tout terrain joignant ou proche sur lequel
 " " serait projetée ou exploitée une des industries ci-
 " " dessus.
 " " Les parties pourront désigner de commun accord dans
 " " chaque cas particulier les terrains pour lesquels ces
 " " engagements ne seraient pas exigibles.
 " " En raison de la cession gratuite consentie par les
 " " comparants d'autre part, leur propriété modifiée par
 " " l'échange est exonérée à jamais de l'application de
 " " la taxe extraordinaire de bâtisse, sur tout le dévelop-
 " " pement des façades à front des avenues, places publi-
 " " ques et rues nouvelles décrétées par l'arrêté royal du
 " " vingt trois février mil neuf cent vingt trois, d'est à
 " " dire entre les points A.E.C.D.E.F. du plan ci-contre".

Les acquéreurs de tout ou partie du terrain prédécrit
 seront subrogés dans tous les droits et obligations de
 Monsieur et Madame De Gezele, en ce qui concerne les con-
 ditions spéciales - servitudes qui précèdent, le tout sans
 recours contre eux.

Il est au surplus fait remarquer que la Commune d'Et-
 terbeek fait partie de celles tombant sous l'application de
 l'arrêté-loi du deux décembre mil neuf cent quarante six
 sur l'Urbanisme et que les dispositions de cet arrêté, de
 même que toutes prescriptions émises ou à émaner des auto-
 rités compétentes, sont de stricte observance pour les con-
 structions à ériger sur le terrain ci-dessus visé.

2°) - Les comparants ont décidé de faire ériger, sur le
terrain prédécrit, un immeuble à appartements multiples,

et sera réglé par les dispositions prévues par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la copropriété.

379- Ils ont fait établir à cette fin les documents suivants, qui demeureront ci-après après avoir été paraphés "oe variatur" par eux et par le Notaire.

DOCUMENTS :

A - Plans de la Construction : se composent de huit numérotés de I à VIII et dressés par les architectes Jean Giesbers, 61 avenue Maréchal Joffre à Forest et Osé Dekandelaer, 456 chaussée Saint Pierre à Etterbeek, respectivement immatriculés BR 1045 et BR.2591 :

Plan numéro I : sous-sols.

Plan numéro II : Rez-de-chaussée.

Plan numéro III : Etage Lyon (premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étages).

Plan numéro IV : Toiture.

Plan numéro V : façades sur la place du Roi Vainqueur.

Plan numéro VI : façades latérales (venue de Front et rue de Tervaele).

Plan numéro VII : façades sur la rue.

Plan numéro VIII : Coupe (avenue du Front, Place du Roi Vainqueur, et rue de Tervaele).

1° Description générale des travaux de construction

A) GÉNÉRALITÉS :

Article 1 : Objets.

Article 2 : Sites.

Article 3 : Dimensions.

Article 4 : Dénominations.

Article 5 : Matériaux.

Article 6 : Dispositions pour installations.

Article 7 : Réseaux.

Article 8 : Réseaux en élévation.

Article 9 : Plancher.

Article 10 : Toiture.

Article 11 : Fenêtres.

Article 12 : Escaliers.

Article 13 : Annexes.

Article 14 : Parapentes.
Article 15 : Plomberie.
Article 16 : Parties décollables.
Article 17 : Sarguerie.
Article 18 : Bouches de cheminées.
Article 19 : Linteaux.

5° Parachèvement des parties communes :

Article 1 : Plafonnages.
Article 2 : Menuiseries.
Article 3 : Escaliers.
Article 4 : Ascenseurs.
Article 5 : Electricité.
Article 6 : Plomberie.
Article 7 : Gaz.
Article 8 : Chauffage à eau chaude.
Article 9 : Peinture.
Article 10 : Garages.

2° Description des travaux de Parachèvement.

Article 1 : Pavements et faïences.
Article 2 : Plafonnages.
Article 3 : Menuiseries.
Article 4 : Vitreries.
Article 5 : Marbrerie.
Article 6 : Electricité.
Article 7 : Gaz.
Article 8 : Plomberie.
Article 9 : Quincaillerie.
Article 10 : Modifications.
Article 11 : Chauffage.
Article 12 : Peinture.
Article 13 : Cheminée décorative.

4°)-

D I V I S I O N :

En vue d'établir d'ores et déjà le statut de l'immeuble à édifier suivant les dispositions permises par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre sur la co-propriété, les comparants nous ont déclaré opérer la division de cet immeuble conformément à la description suivante et aux plans susvisés et dont l'analyse suit :

Nota Bene : Les mentions gauche et droite s'entendent en faisant face à l'immeuble Place du Roi Vainqueur

L'immeuble comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée et cinq étages :

Il est composé de trois blocs numérotés de gauche à droite : 1, 2 et 3.

SOUS-SOL.

(Plan I).

A.- Parties communes notamment :

Cour et rampe des garages, dégagements, locaux pour compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, chaufferie et accessoires, poubelles, vélos et motos, vélos et voitures d'enfants, réduits, escaliers, cages d'escalier, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, etcetera...

B.- Parties privatives :

1° - Quarante caves numérotées de C 1 à C 40.

Ces caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble. Elles seront attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles sont la dépendance.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant dans l'immeuble. Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes accessoires des appartements dont les caves sont aliénées ou échangées.

2° - Huit garages numérotés de 1 à 8.

Comprenant chacun :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement dit avec sa ou ses portes.

b) en copropriété et indivision forcée :

- le garage numéro 3 : vingt cinq / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (25 / 10.000èmes)

- les garages numéros 2 et 3 : vingt six / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (26/10.000èmes).
- les garages numéros 1 et 6 : trente / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (30/10.000èmes).
- le garage numéro 4 : trente un / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain. (31/10.000èmes).
- le garage numéro 5 : trente trois / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain. (33/10.000èmes).
- le garage numéro 7 : trente quatre / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain. (34/10.000èmes).

Les garages peuvent être aliénés séparément, même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et loués semblablement. Les garages seront réservés à des véhicules particuliers, même camionnettes, mais à l'exclusion de toutes véhicules par location.

PRE-DU-CHAUSSEE

: (Plan II).

A.- Parties communes, notamment :
entrées et halls d'entrée avec leur porte, entrée de la rampe des garages avec sa porte, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, et cetera...

B.- Parties privatives :
de gauche à droite :

Apartement numéro 1 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall avec placard, dégagement, water-closet, salle de bains, living, salon, cuisine, deux chambres dont une avec balcon arrière et placard, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :
les deux cent quarante huit / dix millièmes indivis (248/10.000èmes) dans les parties communes dont le terrain.

Monsieur et Madame De Gezelle- Van de Walle se réservent expressément le droit de transformer cet appartement en locaux à usage commercial (magasin) et d'habitation, comme c'est le cas pour l'appartement numéro 5 ci-après, le tout sans intervention des autres copropriétaires ni recours d'eux. Dans l'éventualité où Monsieur et Madame De Gezelle useraient du droit qu'ils se réservent ici, un nouveau plan de l'appartement numéro 1 modifié sera joint à l'acte de vente de cet appartement.

Appartement numéro 2 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall avec placard, dégagements, water-closet, armoire, salle de bains, living, cuisine, trois chambres dont une avec placard, balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les trois cent vingt trois / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (323/10.000 èmes).

Appartement numéro 3 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall avec placard, dégagement, water-closet, salle de bains, lingerie, living, cuisine, deux chambres, balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent quarante six / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (246/10.000èmes).

Appartement numéro 4 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall avec placard, dégagement, water-closet, salle de bains, living, cuisine-office, deux chambres, balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent quatre-vingt-cinq / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (285/10.000 èmes).

Appartement numéro 5 (magasin).

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall avec placard, dégagement, water-closet, salle de bains, chambre avec boudoir attenant, magasin avec porte d'entrée et vitrines, réduit, vidange, cuisine, réserve en surélévation, living avec balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent quatre-vingt-huit / dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (288/10.000èmes).

PREMIER ETAGE.

(Plan III).

A.- Parties communes, notamment :

paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, puits, et cetera...

B.- Parties privatives :

de gauche à droite :

Appartement numéro 6

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall avec armoire, dégagement, water-closet, salle de bains, living avec armoire, salon avec armoire et balcon en façade, cuisine, deux chambres dont une avec armoire et balcon arrière, avec aux sous-sols la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent septante / dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (270/10.000èmes).

Appartement numéro 7.

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

entrée, water-closet, cuisine, living avec armoire, chambre avec salle de bains, balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les cent soixante cinq / dix millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (165/10.000èmes).

#

Appartement numéro 8 :

comportant :

a) en propriété exclusive et exclusive :

entrée, hall avec armoire, vestiaire, water-closet, salle de bains, living, cuisine, deux chambres, balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent cinquante huit / dixièmeèmes indivis dans les parties communes dont le terrain (258 / 10.000èmes).

Appartement numéro 9 :

comportant :

a) en propriété exclusive et exclusive :

entrée, hall avec armoire, dégagement, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres dont une avec armoire, balcon arrière, et au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent septante un / dixièmeèmes indivis dans les parties communes dont le terrain (271 / 10.000èmes).

Appartement numéro 10 :

comportant :

a) en propriété exclusive et exclusive :

hall avec armoire, dégagement, water-closet, salle de bains, living, deux balcons en façade, deux chambres, balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :

les deux cent quarante neuf / dixièmeèmes indivis dans les parties communes dont le terrain (299 / 10.000èmes).

Appartement numéro 11 :

comportant :

a) en propriété exclusive et exclusive :

armoire, salle de bains, water-closet, living, chambre, balcon en façade, cuisine, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :
les cent septante six / dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (176/10.000èmes).

Appartement numéro 12 :

comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
hall, dégagement avec placard, water-closet, salle de bains, cuisine, living, deux chambres dont une avec balcon arrière, avec au sous-sol la cave à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en co-propriété et indivision forcée :
les deux cent trente six / six millièmes indivis dans les parties communes dont le terrain (236/10.000èmes).

DEUXIEME ETAGE.

(Plan III).

A.- Parties communes : notamment :

paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, etcoetera...

B.- Parties privatives :

de gauche à droite :

Appartement numéro 12 a :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6.

Appartement numéro 14 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 7.

Appartement numéro 15 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 8.

Appartement numéro 16 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 9.

Appartement numéro 17 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 10.

Appartement numéro 18

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 11.

Appartement numéro 19

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 12.

TROISIEME ETAGE

(Plan III).

A.- Parties communes notamment :

paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, etcetera...

B.- Parties privatives :

de gauche à droite :

Appartement numéro 20 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6.

Appartement numéro 21 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 7.

Appartement numéro 22 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 8.

Appartement numéro 23 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 9.

Appartement numéro 24 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 10.

Appartement numéro 25 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 11.

Appartement numéro 26 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 12.

QUATRIEME ETAGE

(Plan IV).

A.- Parties communes : notamment :

paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, gaines, etcetera...

B.- Parties privatives :

de gauche à droite :

Appartement numéro 27 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 6.

Appartement numéro 28 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 7.

Appartement numéro 22 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 8.

Appartement numéro 30 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 9.

Appartement numéro 31 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 10.

Appartement numéro 32 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 11.

Appartement numéro 33 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 12.

CINQUIEME ETAGE.

(Plan V)

A. - Parties communes : notamment :
paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages
d'ascenseurs, gaines, etcetera...

B. - Parties privatives :
de gauche à droite :

Appartement numéro 34 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 6.

Appartement numéro 35 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 7.

Appartement numéro 36 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 8.

Appartement numéro 37 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 9.

Appartement numéro 38 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 10.

Appartement numéro 39 :
même composition et mêmes quotités que l'appartement
numéro 11.

Appartement numéro 40 :

même composition et mêmes quotités que l'appartement numéro 12.

TERRASSE TOIT.

La terrasse toit sur l'ensemble de l'immeuble constitue partie commune : s'y trouvent notamment : les machineries des ascenseurs. Son accès est interdit, sauf pour les nécessités communes; il pourra y être installé des antennes de radiophonie et de télévision.

Ses comparants se réservent expressément le droit, outre ceux déjà ci-dessus mentionnés, de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, suivant les variantes qu'ils jugeront utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises y afférentes, mais à la condition qu'il n'y ait pas plus de cinq appartements au rez-de-chaussée et sept appartements par niveau supérieur, le tout sans intervention ni recours des co-propriétaires.

La détermination des éléments privatifs résultant de la division ci-dessus appelée à la vie juridique les divers fonds distincts ayant chacun à leur suite comme accessoires inséparables, le nombre de dix millièmes dans les parties communes (dont le terrain) ci-avant fixé.

De ce fait donc, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et de parties communes, accessoires des parties privatives dont la propriété appartient en indivision à tous les co-propriétaires, chacun pour une fraction, et attribuées aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties de l'immeuble, terrain commun, est exprimée, comme déjà mentionné, en dix millièmes pour former un total de dix mille / dix millièmes.

Les appartements et garages se voient attribuer le nombre de dix millièmes privatifs.

Ce nombre, ainsi possédé par chacun des co-propriétaires, fixe en principe, sa contribution dans les charges communes générales. Il est déterminé tant

par la surface utile des locaux privatifs que par la valeur supposée de leur utilisation; il doit être accepté et s'impose aux co-propriétaires, sous réserve de ce qui est dit à l'article 6 du règlement général de co-propriété et ci-dessus.

Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle se réservent également expressément le droit de procéder à des modifications et aménagements de détails aux plans et au cahier des charges, suivant les nécessités techniques dont sera seul juge l'architecte auteur des plans ou leur remplaçant, et ce sans l'intervention des autres co-propriétaires ni recours d'eux.

Mitoyenneté.

Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle se réservent expressément le droit de percevoir à leur seul profit, le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs et pignons séparatifs des propriétés voisines.

Ce prix sera touché directement par les époux De Gezelle-Van de Walle susdits, sur leur simple quittance et sans l'intervention des co-propriétaires de l'immeuble dont question au présent acte.

Et toutefois lesdits co-propriétaires (leurs successeurs, ayants-droit ou ayants-cause) devaient prêter aux époux De Gezelle-Van de Walle, leurs bons offices pour leur permettre de toucher le prix dont question, ils s'engagent à le faire gracieusement et à première demande.

Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle pourront en tout cas également utiliser les mitoyennetés dont question pour eux mêmes ou pour tout tiers de leur choix et à toutes fins qu'ils jugeront utiles et notamment pour toutes constructions éventuelles; sans devoir de ce chef quoique ce soit aux propriétaires ou co-propriétaires de l'immeuble dont question au présent acte de base.

Les droits que se réservent ici Monsieur et Madame De Gezelle-Van de Walle, n'emportent pour eux aucune obligation de protection ou d'entretien, ni de responsabilité des murs et pignons prémentionnés, qui demeureront aux entiers risques, périls et charges des co-propriétaires.

Dans le but de conjurer toutes difficultés et contestations entre les propriétaires les éléments privatifs formant l'immeuble et les cotes taxes co-propriétaires des parties communes, lesdites rapports de jouissance et de co-propriété, les comparants ont établi comme suit les clauses et conditions du règlement général de co-propriété s'appliquant à l'immeuble à édifier :

CHAPITRE PREMIER :

Règlement général :

Article premier :

Faisant usage de la faculté prévue à l'article 527 bis paragraphe premier du code civil qui établit qu'il est permis de statuer sur ce qui est établi ainsi qu'il suit, le statut de l'immeuble réglera tout ce qui concernera la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent s'imposent en tant que statut réel à tous les co-propriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs: elles sont en conséquence inamovibles à défaut d'accord unanime des co-propriétaires, lequel sera opposable aux tiers par la transcription au bureau des hypothèques compétent de la situation de l'immeuble.

Article deux :

Il est en outre prévu pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordres 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 dans les conditions qu'il déterminera.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription au bureau des hypothèques par les détenteurs de droits de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Article trois :

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur formeront avec le règlement général de co-

propriété ou statut immobilier.

Sont en outre considérées inscrites au présent règlement, toutes les conditions spéciales et servitudes reprises ci-avant, qui sont ou seront encore d'application ainsi que toutes prescriptions déjà édictées ou à édicter encore par les autorités compétentes.

Chapitre deux :

Statut de l'immeuble :

Section I :

Co-propriété indivise et propriété privative :

Article quatre :

L'immeuble comportera des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les co-propriétaires chacun pour une fraction idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées :

" appartements " terme général (avec leur cave)
et " garages "

Article cinq :

Les parties communes sont divisées en dix mille / dixmillièmes attribués aux appartements et garages comme dit ci-dessus.

Article six :

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

Il est toujours permis de réunir en un seul appartements, des appartements contigus d'un même niveau ou de réunir des appartements de niveaux différents, mais se touchant par plafond et plancher, de façon à former des appartements dits "duplex"; dans ces deux cas, les dixmillièmes attachés aux appartements réunis, seront additionnés. Il est aussi permis

de réunir deux garages contigus; les dixmillièmes attachés aux deux garages réunis seront alors également additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement contigu; dans ce cas, le réajustement du nombre de dixmillièmes des appartements modifiés sera fait par les soins du Notaire qui a reçu l'acte de base sur les indications des architectes; le total des dixmillièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dixmillièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou éliminé un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toutes autres combinaisons, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau, plus que le nombre d'appartements prévu à la description qui précède; idem après avoir réuni deux garages, mais ici sans autre combinaison. Toutefois, sont ici rappelés : les droits que se sont réservés Monsieur et Madame De Gezelle pour l'appartement numéro 7 ~~en locaux à usage de magasin et d'habitation~~ et à la combinaison suivant les variantes jugées par eux utiles des types d'appartements prévus.

Article sept :

Les parties communes de l'immeuble sont :
(la présente énumération étant énonciative et non limitative) :

Le sol et terrain, les fondations, l'armature en béton (piliers, poutres, hourdis, etcetera...) les gros murs de façade, de pignons, de refend, de clôture, les ornements extérieurs de façade, balcons et fenêtres (mais non les garde-corps) les canalisations et conduites de toute nature, eau, gaz, électricité, tout à l'égout : sauf toutefois, les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements et autres locaux privés et se trouvant à leur usage exclusif) les tractoirs, grilles, soulèvements

Al niveau du sous-sol : la cour et rampe des garages, dégagements, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, chaufferie et arrosoirs, pour

belles, vélos et motos, vélos et voitures d'enfants, réduits;

Au niveau du rez-de-chaussée : entrées et halls d'entrée avec leur porte, entrée de la rampe des garages avec sa porte;

Dans tout l'immeuble : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, machinerie, les gaines, etcoetera...

La terrasse-toit avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

Les installations et canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à l'unanimité des co-propriétaires; cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatreet l'usage.

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

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

Article huit :

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquetou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des ap-

partements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains, etcocetera) les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou 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 et de l'électricité, du téléphone, de cheminée, etcocetera...

Chacun des co-propriétaires a le droit de jouir de ses locaux privés, dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-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 privatif, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients, qui en seront 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 aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus d'appartement par niveau que prévu à la description ci-avant; idem pour les garages.

Article neuf :

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois / quarts de la totalité des voix de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge

des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article dix :

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois / quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article onze :

Les propriétaires pourront établir des volets des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

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

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Article douze :

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigües, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

Section II :

Service et Administration de l'immeuble

Article treize :

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou démissionnaire, le propriétaire du plus grand nombre de dix millièmes en remplit les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article quatorze :

L'assemblée générale des co-propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs;

Article quinze :

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les co-propriétaires sont présents ou représentés ou dûment convoqués.

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

Article seize :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour, heure et lieu indiqués par le gérant ou celui qui convoque.

Sauf décision contraire de la part du gérant qui doit être notifiée à tous les co-propriétaires dans les formes et les délais prescrits pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire annuelle, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant ensemble cent mille cinq cents / dix millièmes.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours, l'assemblée peut être convoquée par un des co-propriétaires.

Article dix-sept :

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus à l'avance par lettre recommandée à la poste, la convocation sera aussi valablement faite si elle est remise au propriétaire contre décharge visée par ce dernier.

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

Article dix huit :

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque, tous les points portés à l'ordre du jour doivent être indiqués d'une manière très claire dans la convocation. Il faut exclure les points libellés "divers" à moins qu'il ne s'agisse que de choses de très minime importance.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points qui se trouvent à l'ordre du jour.

Article dix neuf :

L'assemblée se compose de tous les co-propriétaires; si le gérant n'est pas un co-propriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec voix consultative mais non délibérative.

Toutefois, s'il avait mandat de co-propriétaire n'assistant pas à l'assemblée générale, le gérant sera tenu de les représenter et de voter en leurs lieu et place suivant leurs instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un co-propriétaire s'il n'est lui même co-propriétaire ou si ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, y compris le locataire, il a reçu mandat d'un co-propriétaire de participer aux assemblées générales et de voter en ses lieu et place.

Le locataire d'un appartement ou d'un garage peut être désigné comme mandataire, mais il ne peut représenter que son bailleur, propriétaire de l'appartement ou du garage qu'il tient en location de lui.

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou pour toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à des co-

propriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier ou à un nu-propriétaire; tous devront être convoqués à l'assemblée et auront le droit d'y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration donnée à ce dernier ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est toujours permis à un locataire de représenter son conjoint nu-propriétaire, et l'assemblée pourra également, par décision à la simple majorité des voix, accepter tout mandataire quelconque qui ne remplirait pas les conditions ci-dessus.

Article vingt :

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle déterminera à la simple majorité des voix, son président et deux assesseurs, ils peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de dixmillièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'eux.

Article vingt-un :

Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs; à défaut de ces derniers : du président assisté de deux propriétaires nu-propriétaires ayant le plus grand nombre de dixmillièmes.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

Article vingt-deux :

Il est tenu une liste de présence qui devra être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée générale. Cette liste de présence qui sera certifiée par les membres du bureau.

Article vingt-trois :

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition, sauf cependant dans le cas d'une deuxième assemblée, le premier n'ayant pu être en nombre.

Dans ce dernier cas, les défaillants seront considérés comme consentant à la condition expresse que dans la deuxième convocation il ait été fait mention expresse de ce qu'en cas de défaillance, le propriétaire sera considéré comme d'accord sur la proposition.

De façon générale, et sauf stipulations contraires du présent règlement général, les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications au gros oeuvre ou aux choses communes ou intéressant l'ensemble des façades et accès nécessitent une majorité des trois / quarts de la totalité des voix de l'assemblée.

Article vingt quatre :

Les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de dix millièmes.

Article vingt cinq :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, la moitié des co-propriétaires possédant ensemble plus de cinq mille / dix millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours au même ordre du jour, et délibérera valablement quel que soit le nombre de co-propriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les décisions à prendre à une majorité spéciale ou à l'unanimité.

Article vingt six :

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

Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux co-propriétaires et le président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes avec les pièces justificatives: ils devront faire rapport à l'

assemblée en formulant leurs propositions.

Trimestriellement, le gérant doit faire parve-
nir à chaque co-propriétaire ^{un tableau de par, communes et privé.} son compte particulier.

Les co-propriétaires signaleront aux membres du bureau les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Article vingt sept :

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, le secrétaire et les assesseurs, ainsi que les co-propriétaires qui le demandent.

Tout co-propriétaire peut demander de consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit à désigner par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des archives de gestion de l'immeuble.

Section III :

Répartition des charges et recettes communes.

A. - Entretien et réparations.

Article vingt huit :

Chacun des co-propriétaires contribuera en principe pour sa part dans les parties communes, aux dépenses de conservation et d'entretien, ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

Article vingt neuf :

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même ainsi en ce qui concerne les dépenses relatives aux assesseurs, sauf les exceptions ci-après.

Article trente :

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- réparations urgentes ;
- réparations indispensables mais non urgentes,
- réparations et travaux non indispensables.

Article trente un :

Réparations urgentes :

Le gérant a plein pouvoir pour ordonner les travaux ayant un caractère absolument urgent, sans avoir eu besoin de leur autorisation.

Article trente deux :

Travaux et réparations indispensables mais non urgents.

Ces décisions sont prises par les membres du bureau, le président et les deux assesseurs qui forment ensemble le conseil de gérance; ce dernier sera juge du point de savoir si une assemblée générale est nécessaire pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

Article trente trois :

Réparations et travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux mille cinq cents / dixmillièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant au moins huit mille / dix millièmes; toutefois ces travaux pourront être décidés et exécutés par des propriétaires possédant ensemble sept mille deux cent cinquante / dixmillièmes, s'ils s'engagent à supporter intégralement la dépense.

Une modification au système de chauffage peut être votée à la majorité des trois / quarts de la totalité des voix à l'assemblée et sera obligatoire pour tous.

Article trente quatre :

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

À 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 les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du gérant, de manière à pouvoir accéder à l'appartement (ou garage) si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

B. - Impôts - Responsabilité civile - Charges.

Article trente cinq :

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

Article trente six :

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de la co-propriété pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les co-propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou co-propriétaire.

Article trente sept :

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

C. - Recettes :

Article trente huit :

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquies à chaque co-propriétaire dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Section IV -

Assurances - reconstruction :

Article trente neuf :

L'assurance, tant des choses communes que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les co-propriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour des sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires : il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les co-propriétaires, chacun proportionnellement à sa part de ses droits dans les parties communes.

Les co-propriétaires auront leur part de prime leur correspondant. Il leur sera remboursé par le gérant.

de ces assurances et signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le gérant pourra le faire droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Pour la première fois, l'assurance dont il s'agit ci-dessus sera contractée à la diligence de monsieur Gerardus De Gezelle, comparant aux présentes, pour une durée minimum de dix ans, à la Caisse Fédérale de bâtiment et de Travaux Publics, 12 rue de l'Esclaye à Bruxelles, Toutes autres assurances devront être contractées à la même compagnie.

Article quarante :

Si une surprime est due au chef de la profession exercée par un des co-propriétaires, ce chef ou personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des co-propriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article quarante-un :

Chacun des co-propriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances.

Article quarante-deux :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront versées par le gérant, en présence des co-propriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice; leur intervention sera donc demandée.

Article quarante-trois :

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si la sinistre est total :

Le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les co-propriétaires, tant au recours de ceux-ci contre ceux qui ont causé le sinistre que la reconstruction ou l'amélioration de son bien et à la charge de ceux-ci.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux co-propriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois / quarts de la totalité des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion des droits de co-propriété de chacun, et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres co-propriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des co-propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le tribunal civil de la situation de l'immeuble, par 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 nommé : le juge d'appel.

Le prix sera payé en tiers au comptant et le sur plus un tiers d'année en année avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble est, par reconstruction, l'indivision précitée et si les autres co-propriétaires ne sont pas satisfaits de la reconstruction,

L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la liquidation éventuelle seront partagés entre les co-propriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article quarante quatre :

A. - Si des embellissements ont été effectués par des co-propriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres co-propriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

B. - Les co-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 toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les co-propriétaires intéressés auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire, et ils en disposeront librement.

Article quarante cinq :

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le gérant; elles lui seront remboursées par les co-propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

Chapitre trois :

Règlement d'ordre intérieur.

Article quarante six :

Il est arrêté entre tous les co-propriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, qui pourra être modifié en principe par l'assemblée générale, à la majorité des deux / tiers des voix de la totalité de l'assemblée, sauf les exceptions reprises au présent règlement général de co-propriété.

Ce livre de grande valeur doit être consulté dans la mesure où tout les intéressés, propriétaires, locataires ou agents-fonciers.

Le conseil d'administration, par le seul fait d'être propriétaire, le maire ou syndic doit être partie de l'assemblée, est saisi de tous les droits et obligations résultant des prescriptions de ce livre de gestion et doit en rendre compte. Il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses ayants-droit.

656664

Les travaux de colonies aux liganes sont de
devant que de derrière. Les chiens, les chiens,
gardiens et chiens, les chiens sont les chiens
qui sont devant les chiens et les chiens
qui sont devant les chiens et les chiens.

Article quarante huit :

Les co-propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux, dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et au moins une fois l'an, par un ramonneur juré s'il en est fait usage; ils doivent en justifier au gérant.

Section II :Aspect.Article quarante neuf :

Les co-propriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets, le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, voir dérogation #

Section III :Origine intérieure :Article cinquante :

Les co-propriétaires et les occupants ne pourront scier, casser et fendre du bois que dans les caves, le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être emmenés de la cave dans les appartements que le matin avant 6 heures.

Article cinquante un :

Les parties communes : notamment : les entrées et halls d'entrée, le ramp de la rampe des garages, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenus libres en tous temps à la circulation; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quelque chose.

Article cinquante deux :

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

Article cinquante trois :

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

Article cinquante quatre :

Les occupants de l'immeuble sont autorisés à

* ci-après pour la publicité du magasin :
(appartement) numéro cinq et éventuellement du magasin (appartement) numéro 1.

Renvoi approuvé.

titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens, ~~chats~~^{et} oiseaux.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, la fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

Section IV. -

Moresité - Tranquillité.

Article cinquante cinq :

Les co-propriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours jouir de l'immeuble 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 de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, postes de T.S.F. et pick-up, est autorisé, toutefois les occupants seront tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incrimine les occupants de l'immeuble.

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article cinquante six :

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

En cas d'infraction grave étant constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du délégué des

co-propriétaires.

Il est ici superfluitairement rappelé que l'appartement numéro 5 est à usage commercial (magasin) et d'habitation, avec les conséquences qui en découlent et qu'il pourra en être de même pour l'appartement numéro 1, si Monsieur et Madame De Gézelle usent des droits qu'ils se sont réservés ci-dessus relativement à ce dernier appartement.

Article cinquante sept :

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles sont la dépendance.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou échangées.

Les garages peuvent être aliénés séparément, même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et loués semblablement. Les garages seront réservés à des véhicules particuliers même camionnettes, mais à l'exclusion de tous véhicules pour location.

Article cinquante huit :

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

Section V.

Assemblées :

Article cinquante neuf :

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'

assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes d'entrée dans l'immeuble.

Section VI. -

Destination des locaux :

Article soixante :

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale, et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

L'appartement numéro cin q est affecté à destination commerciale (magasin) et d'habitation; il pourra comme déjà dit en être de même de l'appartement numéro un.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune.

Article soixante un :

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

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

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

Aux portes d'entrée voulues, aux endroits prescrits par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque de modèle admis par l'assemblée, cette plaque portera le

nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe, elle ne pourra avoir plus de quinze décimètres carrés.

pour ces deux tiens,

renvoi approuvé

Dans les entrées voulues chacun disposera d'une boîte aux lettres, sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Par dérogation à ce qui précède, il pourra être fait la publicité adéquate sur les vitrines et la porte du magasin (appartement) numéro dix et éventuellement du magasin (appartement) numéro un, dans le cas où ce dernier appartement serait transformé comme déjà dit, voire même à tout autre endroit à déterminer et à autoriser par l'assemblée générale.

Article sixante deux :

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisée dans une autorisation expresse de l'assemblée générale; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux co-propriétaires et occupants de l'immeuble par cet aggravation des risques.

Les automobiles, motos et les garages ne pourront contenir quelle combustible prévu par les règlements en la matière.

Les conducteurs d'autos, motos, ou vélos, ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble.

L'utilisation des appareils avertisseurs lors de l'entrée ou de la sortie des véhicules est également interdite.

Il est interdit d'utiliser un écoulement libre pour les véhicules à moteur.

Le stationnement des véhicules, la nuit, doit être fait de telle sorte d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

Section VII :

Chauffage central et service d'eau chaude.

Article soixante trois :

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux et que le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les co-propriétaires et occupants.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les co-propriétaires dans la proportion correspondante au nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la co-propriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les co-propriétaires, savoir :

- 1) vingt pour cent dans la proportion correspondant au nombre de dixmillièmes possédés par chacun d'eux dans la co-propriété.
- 2) le solde, soit quatre-vingts-pour cent, suivant les indications fournies par les calorimètres pour ce qui concerne le chauffage central par les compteurs volumétriques ou ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les garages ne participent aux frais de consommation du chauffage central ni du service d'eau chaude, ni aux frais de réparation, d'entretien et de renouvellement de ces services.

Section VIII :

Gens d'ouvrage.

Article soixante quatre :

Le nettoyage des communs (entrées, pour des garages, rampe, halls d'entrée, escaliers, paliers, etcetera...) trottoirs ~~des plantations, verdures,~~ ~~brée à l'heure,~~ seront effectués par les gens d'ouvrage ad hoc, qui seront agréés par le gérant et agréés par lui, après en avoir référé au conseil de gé-

rance.

Article soixante cinq :

Le service de ces gens d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière.

Ils devront en général faire tout ce que le gérant leur commandera pour l'accomplissement normal de leur service.

Article soixante six :

Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Les gens d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du gérant.

Article soixante sept :

Le gérant sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction si le conseil de gérance ou l'assemblée générale le décide.

A défaut du gérant, le congé sera signifié par un délégué des co-propriétaires.

Section IX.-

Gérance.

Article soixante huit :

Le conseil de gérance est composé du président et de deux assesseurs.

Le gérant de l'immeuble assistera aux réunions du conseil de gérance avec voix consultative.

Le conseil de gérance surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les travaux indispensables mais non urgents, et peut donner ordre au gérant de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage.

Il prend toutes dispositions pour le fonctionnement sur et régulier des ascenseurs et du chauffage central et du service d'eau chaude.

Le conseil de gérance veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Le conseil de gérance délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents; les décisions sont prises à la majorité des voix.

En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, le procès-verbal sera signé par les membres présents.

Article soixante neuf :

Le gérant est élu par l'assemblée générale; il pourra être choisi parmi les co-propriétaires ou en dehors d'eux.

Si le gérant est un des co-propriétaires et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures, les émoluments du secrétaire sont fixés par l'assemblée, ainsi que ceux du gérant s'il est appointé.

Article septante :

Le gérant a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

Il surveille les gens d'ouvrage, leur donne les ordres nécessaires, fait exécuter de son propre chef les réparations urgents et sur les ordres du conseil de gérance, les réparations indispensables mais non urgentes et celles ordonnées par l'assemblée générale.

Il a aussi mission de répartir entre les co-propriétaires le montant des dépenses communes, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Article septante un :

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble.

Article septante deux :

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

Il fait rapport au conseil de gérance et à l'assemblée, lesquels décideront des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prendra toutes mesures conservatoires.

Article septante trois :

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il y a lieu.

Il présente ses comptes à chacun des co-propriétaires aux époques fixées par l'assemblée générale.

Une provision sera versée au gérant par les co-propriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée peut décider aussi la constitution d'un fonds de réserve, destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée, à défaut de paiement, le gérant assignera le défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner le propriétaire en défaut;

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux de six pour cent l'an net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Durant la carence du défaillant, les autres co-propriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le gérant a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au gérant.

Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

Section X.

CHARGES COMMUNES.

Article premier.

De même que les charges d'entretien et de réparation des parties communes dont il est question au statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs sont supportées par les co-propriétaires en proportion de leurs droits dans les parties communes.

sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les dépenses de chauffage et d'eau chaude.

Telles sont les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité, pour l'entretien des parties communes, le salaire des gens d'ouvrage et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, boîtes à ordures, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble; le salaire du gérant, du secrétaire, les fournitures de bureau, la correspondance etcoetera... les frais d'éclairage des parties communes, la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci.

Toutefois, les garages et les appartements du rez-de-chaussée sont exonérés des frais de consommation d'électricité des ascenseurs.

Article septante cinq :

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

Article septante six :

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des co-propriétaires.

Article septante sept :

Les demandes en paiement des provisions ou sommes dues pour les dépenses communes, seront soumises aux tribunaux compétents.

ACTE DE BASE.

Le présent acte de base forme un tout avec ses annexes, il sert à la détermination des droits et obligations des co-propriétaires futurs. Il est obligatoire pour eux et pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit et les oblige et oblige demême solidairement et indivisiblement leurs héritiers, successeurs et ayants-droit à quelque titre que ce soit; en conséquence, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont

*Accord CO
Réf présent
au moins
6000/10000*

subrogés de plein droit, par le seul fait d'être devenus propriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'immeuble et bénéficiaires de tous droits quels qu'ils soient, intéressant l'immeuble dans tous les droits et obligations qui en résultent ou en résulteront.

Clause compromissoire.

Tout différend pouvant surgir entre co-propriétaires au présent acte, son interprétation ou son exécution, sera soumis à un arbitre choisi de commun accord par les parties alors en cause, ou, à défaut d'accord, par Monsieur le Président du Tribunal de première instance à Bruxelles, à la requête de la partie la plus diligente.

7 sujet du
renvoi approuvé.

Cet arbitre aura les pouvoirs d'amiable compositeur, dispensé de suivre les règles du droit et de la procédure et autorisé à juger en équité.

Ses décisions seront rendues en dernier ressort et exécutées par les parties sans appel ni recours quelconques.

En cas de désaccord entre co-propriétaires et gérant es qualité, sur l'interprétation ou l'exécution du présent acte, le litige sera tranché par l'assemblée générale à la majorité simple des voix.

Déclaration.

Les comparants requièrent expressément le Notaire soussigné de faire transcrire le présent acte de base.

Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leur demeure susindiquée.

Etat civil.

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

Mandat.

Monsieur et Madame Gerardus De Gezeille-Van de Walle, comparants, déclarent constituer pour leurs mandataires spéciaux :

1) Monsieur Gerardus De Gezeille, notaire.

2) Monsieur Marius-Albert-Julien Collard, docteur en droit, demeurant à Uccle, 302, avenue Brugmann.

3) Monsieur Henri-Hubert-Ghislain-Marie-Joseph Lardinois, clerc de Notaire, demeurant à Forest-Bruxelles, avenue Monte Carlo, 35.

Auxquels ils donnent tous pouvoirs, avec droit d'agir conjointement ou séparément, de pour eux et en leur nom et pour la communauté d'acquêts existant entre eux, aux prix, clauses, charges et conditions que les mandataires jugeront convenables :

conclure avec tous amateurs de locaux privatifs dans l'immeuble prédécrit, tous contrats de vente, échange et entreprise; recevoir les prix en principal, intérêts, frais et accessoires aussi bien les prix de vente que les montants des contrats d'entreprise, les soultes des échanges; en donner bonnes et valables quittances; accepter pour sûreté des prix de vente, des prix d'entreprise et des soultes d'échanges, toutes garanties immobilières et mobilières, fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement des prix de vente et des contrats d'entreprise et des soultes d'échanges.

Recevoir ces prix, soit des acquéreurs, soit des maîtres de l'ouvrage, soit de tous bailleurs de fonds payant à leur décharge en vue de subrogations; consentir à toutes subrogations mais sans garantie de tous droits personnels et réels.

Accepter même que les inscriptions d'office soient prises directement au profit des bailleurs de fonds et renoncer à leur égard au privilège et à l'action résolutoire avec consentement à cessations de rang d'inscriptions; accepter toutes délégations de la part des emprunteurs sur toutes sommes provenant des prêts et ouvertures de crédits et prendre tous engagements corrélatifs des bailleurs de fonds.

Procéder aux prix, charges, clauses et conditions que le mandataire jugera convenir, à toutes acquisitions ou cessions de mitoyennetés, relatives à l'immeuble dont question, signer tous documents à cet effet et plus spécialement percevoir le prix d'acquisition par les voisins de la mitoyenneté des murs et pignons séparatifs des propriétés voisines.

Procéder à tous constats et états des lieux avec tous propriétaires voisins, désigner tous experts, faire toutes déclarations, protestations et réserves, fixer tous délais d'achèvement des travaux; procéder à toutes réceptions généralement quelconques, des parties communes et des parties privatives. Avec tous intéressés faire au cours de ces réceptions toutes déclarations, protestations et réserves, les faire acter aux procès-verbaux.

Stipuler le montant de toutes indemnités en cas de retard non justifié dans la livraison pour cas fortuit ou de force majeure, faire tout ce qui sera nécessaire pour permettre à des acquéreurs et maîtres de l'ouvrage de faire les paiements des prix de vente ou des contrats d'entreprise, au moyen des indemnités pour dommages de guerre ou des crédits de re construction, en exécutant toutes les formalités légales voulues à cet effet. Remplir toutes formalités auprès de toutes administrations publiques ou privées en vue de l'érection de l'immeuble dont question et de tout ce qui en découle, et notamment les raccordements aux égouts, eaux, gaz, électricité, installation de tous puits, tanks, brûleurs à mazout, enquêtes de commodo ou incommode, et prendre tous engagements à ces fins aux conditions usitées en ces matières.

Avant comme après paiement, avec ou sans justification de paiement, dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office, renoncer à tous droits réels, à l'hypothèque, au privilège et à l'action résolutoire, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions d'office ou autres, de toutes mentions marginales, de toutes transcriptions de commandements, de transcriptions de saisies, et autres empêchements.

Déléguer tout ou partie des prix de vente, combat d'entreprise et soultes d'échange aux créanciers inscrits; céder et transporter avec ou sans garantie, tout ou partie de ces prix; recevoir les prix de cession, en donner quittance, consentir toutes subrogations.

Constituer aussi toutes servitudes actives et passives, à titre gratuit ou onéreux, relativement à l'immeuble dont question, consentir aussi à l'abrogation de toutes servitudes relatives au dit bien, soit à titre gratuit soit à titre onéreux, accorder aux conditions usuelles tous baux emphytéotiques même pour une durée de cent ans, ayant pour objet tous locaux nécessaires pour l'installation des transformateurs de courant électrique et de leurs appareillages.

Faire toutes demandes en restitution des droits d'enregistrement fondées sur l'application de l'article 212 du code des droits d'enregistrement, pour revendre dans les délais fixés par cet article.

A défaut de paiement par les acquéreurs et en cas de difficultés quelconques, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux compétents, exercer toutes poursuites éventuellement même la revendre sur folle enchère, la voie parée et la saisie immobilière, contre les acquéreurs défaillants jusqu'au paiement intégral du prix, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, produire toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance, compromettre, transiger à toutes fins que dessus.

Modifier et rectifier ou compléter l'acte de base régissant l'immeuble et les annexes et plus spécialement le règlement général de co-propriété, accepter tous mandats relativement à cet immeuble et les exécuter, stipuler toutes clauses concessives, y adhérer et les exécuter, établir la désignation, l'origine et la situation hypothécaire des biens à vendre, faire toutes déclarations relatives aux droits de servitudes, faire dresser, modifier ou compléter tous cahiers des charges et plans.

Obliger à toutes garanties de droit et de fait, à toutes justifications et au rapport de toutes manœuvres et certificats de radiation.

Aux effets ci-dessus, passer et signer sans délai, procès-verbaux, plans, cahiers des charges et pièces, descriptions des matériaux, compromis de vente, contrats d'entreprise, requêtes, formulaires et documents de raccordements, etc., et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile quoique non expressément prévu ci-dessus, promettant ratification en besoin.

DONNE ACTE.

Fait à Bruxelles, en l'étude,

Et lecture faite, Les comparants ont signé avec le Notaire.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition

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

Article 2. Modifications

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

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

Article 3. Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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 des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4. Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

SECTION I. ENTRETIEN

Article 5. Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Article 6. Cheminées

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

SECTION II. ASPECT

Article 7. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, voir dérogation ci-après pour la publicité du magasin (appartement) numéro 5 et éventuellement du magasin (appartement) numéro 1.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR

Article 8. Bois – Charbon

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

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 9. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment : les entrées et halls d'entrée, la rampe et la rampe des garages, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenues libres en tout temps à la circulation ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Article 10. Travaux de ménage

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

Article 11. Installation du gaz

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

Article 12. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance à posséder

dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV. MORALITE – TRANQUILLITE

Article 13. Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours jouir de l'immeuble 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 de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article 14. Baux

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic.

Il est ici rappelé, de manière superflète, que l'appartement numéro 5 est à usage commercial (magasin) et d'habitation, avec les conséquences qui en découlent et qu'il pourra en être de même pour l'appartement numéro 1, si Monsieur et Madame De Gezelle usent des droits qu'ils se sont réservés ci-dessus relativement à ce dernier appartement.

Article 15. Caves

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles sont la dépendance.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou

échangées.

Les garages peuvent être aliénés séparément, même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et loués semblablement.

Les garages seront réservés à des véhicules particuliers, même camionnettes, mais à l'exclusion de tous véhicules pour location.

Article 16. Charges communales

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

SECTION V. ASCENSEUR

Article 17. Usage

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes d'entrée dans l'immeuble.

SECTION VI. DESTINATION DES LOCAUX

Article 18.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

L'appartement numéro 5 est affecté à destination commerciale (magasin) et d'habitation ; il pourra, comme déjà dit, en être de même de l'appartement numéro 1.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la copropriété pour cet usage intensif d'une chose commune.

Article 19. Publicité

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

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

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

Aux portes d'entrée voulues, aux endroits prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe, elle ne pourra avoir plus de 15 décimètres carrés.

Dans les entrées voulues, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Par dérogation à ce qui précède, il pourra être fait la publicité adéquate sur les vitrines

et la porte du magasin (appartement) numéro 5, et éventuellement du magasin (appartement) numéro 1, dans le cas où ce dernier appartement serait transformé comme déjà dit, voire même à tout autre endroit à déterminer et à autoriser par l'assemblée générale pour ces deux biens.

Article 20. Dépôts insalubres

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles, motos et les garages ne pourront contenir que le combustible prévu par les règlements en la matière.

Les conducteurs d'autos, motos, ou vélos, ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble.

L'utilisation des appareils avertisseurs lors de l'entrée ou de la sortie des véhicules est également interdite.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre pour les véhicules à moteur.

La rentrée des véhicules, la nuit, doit être faite avec le soin d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

SECTION VII. GENS D'OUVRAGE

Article 21.

Le nettoyage des communs (entrées, cour des garages, rampe, halls d'entrée, escaliers, paliers...), trottoirs, seront effectués par des gens d'ouvrage ad hoc, qui seront engagés par le syndic et congédiés par lui, après en avoir référé à l'assemblée générale.

Article 22.

Le service de ces gens d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière.

Ils devront en général faire tout ce que le syndic leur commandera pour l'accomplissement normal de leur service.

Article 23.

Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Les gens d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 24.

Le syndic sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction si l'assemblée générale le décide.

A défaut du syndic, le congé sera signifié par le président de l'assemblée générale.

POUR TEXTE COORDONNE,

Pour La SPRL Luc DE PUTTER, Syndic,
Monsieur Luc DE PUTTER, gérant.

PREAMBULE

I. DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Commune d'Etterbeek – deuxième division :

Un complexe immobilier, composé de trois blocs à appartements multiples, numérotés 1, 2 et 3, l'ensemble dénommé « Résidence LE GRAND ROI », sis Place du Roi Vainqueur, 14-15-16, cadastré, suivant acte de base dont question ci-après, section B numéros 216n, 216p et 216q, pour une superficie de 08 ares 92 centiares.

Paraissant actuellement cadastré section B numéro 216x.

II. STATUTS

Les statuts de l'immeuble prédécrit ont été adoptés suivant acte de base reçu par le Notaire Frans LAMBERT, à Bruxelles, le 07 novembre 1955.

Ces statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Conformément à l'article 577-4 §1^{er} du Code civil, ces statuts sont constitués par :

1. un acte de base, lequel comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ;
2. un règlement général de copropriété.

Il est ici précisé que la présente adaptation a uniquement pour objet le règlement de copropriété de l'immeuble dont question ci-dessus.

III. ADAPTATION

1. Acte sous seing privé

Conformément à l'article 19§2 de la loi du 02 juin 2010, le syndic est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux nouveaux articles 577-3 à 577-14 du Code Civil.

Cet article stipule en outre que **le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas en même temps ou ultérieurement de modifications à l'acte de base.**

L'adaptation peut donc être réalisée par acte sous seing privé si l'adaptation concerne uniquement le règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur (dans la mesure où il a été rédigé devant notaire), et seulement s'il s'agit d'une adaptation aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

2. Procédure d'adaptation

L'adaptation peut se faire :

- soit à partir des statuts existants dans lesquels les adaptations à la loi du 02 juin 2010 sont intégrées ;
- soit à partir d'un nouveau modèle de statuts adapté à la loi du 02 juin 2010 dans lequel les dispositions spécifiques des statuts existants sont intégrées.

3. Conclusion

La présente adaptation est faite sous seing privé à partir des statuts existants dans lesquels les adaptations à la loi du 02 juin 2010 sont intégrées.

De sorte que la copropriété dispose d'une version actualisée des statuts, adaptée à la nouvelle loi, sans que cette version ne puisse être considérée comme une modification des statuts nécessitant un acte authentique.

Cette version sera reprise ultérieurement lors de la prochaine modification de statuts réalisée par acte authentique.

Afin de garantir l'opposabilité de la présente coordination réalisée par acte sous seing privé, chaque copropriétaire et le syndic s'obligent à en communiquer une copie lors de la concession d'un droit réel (vente) ou personnel (location) sur l'immeuble en copropriété, conformément à l'article 577-10, §4 du Code civil.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. EXPOSE GENERAL

Article 1. Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges,
- les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale,
- la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

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

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II. STATUT DE L'IMMEUBLE

Article 2. Copropriété indivise et propriété privative

L'immeuble comportera 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 idéale.

Les propriétés privatives sont dénommées : « appartements » terme général (avec leur cave) et « garages ».

Article 3. Parties communes

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes attribués aux appartements et garages comme dit ci-dessus.

Article 4.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des appartements et garages, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, ou par suite de toute autre circonstance, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie à l'acte de base ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, 2e et 3e alinéa du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix 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 ;

- 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. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

Il est toujours permis de réunir en un seul appartement, des appartements contigus d'un même niveau ou de réunir des appartements de niveaux différents, mais se touchant par plafond et plancher, de façon à former des appartements dits « duplex » ; dans ces deux cas, les dix millièmes attachés aux appartements réunis, seront additionnés.

Il est aussi permis de réunir deux garages contigus, les dix millièmes attachés aux deux garages réunis seront alors également additionnés.

Il est également permis de détacher d'un appartement une ou plusieurs pièces pour les incorporer à l'appartement contigu ; dans ce cas, le réajustement du nombre de dix millièmes des appartements modifiés sera fait par acte authentique, sur base d'un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété ; le total des dix millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total des dix millièmes attachés aux deux appartements du type normal.

Après avoir réuni, agrandi ou diminué un appartement de l'immeuble, on peut revenir à la situation primitive ou à toutes autres combinaisons, mais il ne pourra jamais y avoir par niveau, plus que le nombre d'appartements prévu à la description de l'acte de base ; idem après avoir réuni deux garages, mais ici sans autre combinaison. Toutefois, sont ici rappelés : les droits que se sont réservés Monsieur et Madame De Gezelle pour l'appartement numéro 7 à la combinaison suivant les variantes jugées par eux utiles des types d'appartements prévus.

Article 5. Détermination des parties communes

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

Au niveau du sous-sol : la cour et rampe des garages, dégagements, locaux pour compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, chaufferie et accessoires, poubelles, vélos et motos, vélos et voitures d'enfants, réduits.

Au niveau du rez-de-chaussée : entrées et halls d'entrée avec leur porte, entrée de la rampe des garages avec sa porte.

Dans tout l'immeuble : paliers, escaliers, cages d'escaliers, ascenseurs, cages d'ascenseurs, machineries, les gaines...

La terrasse-toit avec ses canalisations et descentes d'eau pluviale.

Les installations et canalisations du chauffage central et du service d'eau chaude (les radiateurs et canalisations se trouvant dans un local privatif et servant à son usage exclusif sont parties privées, mais il ne peut y être apporté de modifications sans accord de l'assemblée générale prise à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ; cette assemblée fixant les conditions des modifications qu'elle déciderait d'apporter).

Et en général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou de l'autre des locaux privatifs ou qui sont communes d'après la loi et l'usage.

Article 6. Situation juridique des parties communes

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes seront transcrits à la conservation des hypothèques compétente exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

Article 7. Détermination des parties privatives

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes) et notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche avec leur soutènement immédiat en connexion avec les hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières, toutes les canalisations adductives et évacuatives intérieures des appartements et locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains...), les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revêtements, la décoration intérieure de l'appartement ou du local privatif, soit en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur de l'appartement ou 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 et de l'électricité, du téléphone, de cheminée,...

CHAPITRE III. DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 8. Jouissance des parties privatives

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

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux privatifs, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront 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 aux dispositions de l'article suivant.

Il est interdit à un propriétaire d'appartement de diviser son appartement en plusieurs appartements en sorte qu'il y ait plus d'appartement par niveau que prévu à la description à l'acte de base ; idem pour les garages.

Article 9. Modifications aux parties communes

Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux.

Article 10. Limites de la jouissance des parties privatives

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des garages, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et des volets, et de toutes autres parties de l'immeuble visibles de l'extérieur, même en ce qui concerne la peinture.

Article 11. Installations particulières

Les propriétaires pourront établir des volets, des persiennes et autres dispositifs de protection, mais ils devront être du modèle agréé par l'assemblée générale.

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

Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls de leurs propriétaires.

Article 12. Murs mitoyens

Chaque propriétaire peut être autorisé par l'assemblée générale à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire, avec les maisons contiguës, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble ; l'assemblée pourra subordonner son autorisation à des conditions particulières.

CHAPITRE IV. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION, FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

SECTION 1. ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Article 13. Dénomination – Siège – Numéro d'entreprise – Election de domicile

Cette association est dénommée « **ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LE GRAND ROI** ».

Elle a son siège à 1040 Etterbeek, Place du Roi Vainqueur, 14-15-16.

Elle porte le numéro d'entreprise 0826.091.095. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise.

Elle élit domicile au domicile ou au bureau du syndic.

Article 14. Personnalité juridique – Composition

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

- la cession ou l'attribution d'un lot donnant naissance à l'indivision;
 - la transcription des présents statuts à la conservation des hypothèques compétente.
- A défaut de transcription, l'association des copropriétaires ne peut se prévaloir de la personnalité juridique. Par contre, les tiers disposent de la faculté d'en faire état contre elle.

Tous les copropriétaires sont membres de l'association.

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

Article 15. Dissolution – Liquidation

a) Dissolution

L'association des copropriétaires est dissoute de plein droit dès que l'indivision a pris fin. Elle renaîtra de plein droit si l'indivision venait à renaître. La destruction même totale de l'immeuble n'entraîne pas automatiquement la dissolution de l'association.

L'assemblée générale peut dissoudre l'association des copropriétaires. Cette décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et être constatée par acte authentique. Toutefois, l'assemblée générale ne peut la dissoudre si l'immeuble reste soumis aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil.

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

b) Liquidation

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

L'assemblée générale des copropriétaires ou, si celle-ci reste en défaut de le faire, le syndic, désigne un ou plusieurs liquidateurs. Cette nomination est constatée dans l'acte authentique. Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1, et 57 du Code des sociétés s'appliquent à la liquidation de l'association des copropriétaires.

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

L'acte de clôture de liquidation contient :

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

Toutes les actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs, se prescrivent par cinq ans à compter de la transcription à la conservation des hypothèques de l'acte de clôture de la liquidation.

Article 16. 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, elle ne peut être titulaire de droits réels immobiliers, qui restent appartenir aux copropriétaires; il en est notamment ainsi des parties communes.

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

Article 17. Objet

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

Article 18. Solidarité divise des copropriétaires

Sans préjudice de l'article 577-9, §5, du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

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

Article 19. 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 le syndic qui, à son tour, en informe les autres copropriétaires.

SECTION 2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Article 20. Pouvoirs

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

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière.

L'assemblée générale ne dispose pas du pouvoir de représenter valablement l'association des copropriétaires, sauf si tous les copropriétaires interviennent.

Article 21. Composition

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

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage

ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, 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 (si copropriétaire indivis, mineur ou incapable) ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Article 22. Procurations

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

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

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

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

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Tout copropriétaire peut se faire assister à l'assemblée générale par une personne de son choix.

Article 23. Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale annuelle se tient la **première quinzaine du mois de décembre dans l'agglomération bruxelloise**, à l'endroit indiqué dans les convocations, et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 24. Convocations

a) Principes

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

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

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

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette requête doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition

que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

b) Délais et modes d'envoi

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

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

c) Adresse de convocation

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

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il sera convoqué aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, sans préjudice de l'application de l'article 577-6, §7, alinéa 6, du Code civil.

e) Consultation

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

f) Frais

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

Article 25. Ordre du jour

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

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété et, s'il y en a, des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-6 § 3 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

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

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait à l'ordre du jour.

Article 26. Constitution de l'assemblée

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

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

Article 27. Présidence – Bureau – Feuille de présence

L'assemblée désigne annuellement, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, son président et deux assesseurs qui forment le bureau.

Le président doit être un copropriétaire. S'il y a un conseil de copropriété, la présidence de l'assemblée est assurée d'office par le président de ce conseil ou, en cas d'empêchement, par l'assesseur le plus âgé.

Ils peuvent être réélus.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à l'article 577-6, §10, alinéa 2, du Code civil, le syndic remplit le rôle de secrétaire. Il y a incompatibilité entre la fonction de syndic et celle de président.

La présidence de la première assemblée appartiendra au propriétaire disposant du plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes; en cas d'égalité de voix, au plus âgé d'entre eux.

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

Article 28. Délibérations

a) Droit de vote

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

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

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 577-6, §7, du Code civil.

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

b) Quorum de présence – Deuxième assemblée

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

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

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

c) Règles de majorité

1° Majorité absolue

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

2° Majorité spéciale – Unanimité

L'assemblée générale décide :

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

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- c) dans toute copropriété de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8, §2;
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4°, du Code civil;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

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

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil;
- g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

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

- de toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que de la reconstruction totale de l'immeuble;
- de dissoudre l'association des copropriétaires.

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

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

d) Considérations pratiques

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

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

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

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

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

e) Vote par écrit

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

f) Procès-verbaux – Consultation

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

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

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

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

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

Article 29. Actions en justice

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, §3, du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

b) Par un copropriétaire

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

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

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

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

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

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire;
- le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

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

c) Par un occupant

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

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

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

Article 30. Opposabilité – Information

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

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

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

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

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

CHAPITRE V. NOMINATION, DURÉE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC – CONSEIL DE COPROPRIETE

SECTION 1. SYNDIC

Article 31. Nomination

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

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement supérieur à la durée de son mandat.

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

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

Article 32. Révocation – Délégation – Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic. Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le juge peut également, à la requête d'un copropriétaire, désigner un syndic provisoire pour la durée qu'il détermine, en cas d'empêchement ou de carence du syndic. Celui-ci est appelé à la cause.

Article 33. Publicité

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

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

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

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

Article 34. 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.

Article 35. Pouvoirs

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

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire;

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

4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes; sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, 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 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à

première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre des actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques, conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. La copropriété comportant moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, 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, les créances et les dettes des copropriétaires;

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

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

C'est ainsi qu'il veille au bon entretien des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central, du service de distribution d'eau chaude et de tous autres appareillages communs.

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

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

Le syndic engage, dirige, surveille et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

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

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

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 syndic veille au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations. Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

Article 36. 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.

Article 37. Démission – Fin de sa mission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois.

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

SECTION 2. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 38.

Le conseil de copropriété est exclusivement composé de minimum trois copropriétaires, dont un président et deux assesseurs, nommés par l'assemblée générale à la majorité absolue. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété.

Le conseil a pour compétence :

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

Le syndic assistera aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Le conseil de copropriété délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité absolue des voix. En cas de partage, la voix du président de la réunion est prépondérante.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises ; le procès-verbal sera signé par les membres présents.

CHAPITRE VI. CRITERES MOTIVES ET MODE DE CALCUL DE LA REPARTITION DES CHARGES

Article 39

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

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

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais de conservation, d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz et de l'électricité pour l'entretien des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, et les versements légaux de la sécurité sociale, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, poubelles, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ; les frais d'éclairage des parties communes ; la consommation du courant électrique pour l'ascenseur, l'abonnement d'entretien de celui-ci ;
- b) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance ;
- c) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;

- d) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
- e) l'entretien du jardin, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
- f) les indemnités dues par la copropriété ;
- g) les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes.

Le régime ayant un caractère forfaitaire, il en sera de même en ce qui concerne les dépenses relatives aux ascenseurs, sauf les exceptions ci-après.

Sont considérées comme charges communes particulières :

- les frais de consommation d'électricité des ascenseurs qui seront supportés par tous les copropriétaires, à l'exception des propriétaires des garages et des appartements du rez-de-chaussée ;
- les dépenses relatives au chauffage central et au service d'eau chaude, comme il est indiqué à l'article 40 ci-dessous.

Article 40. Chauffage central et service d'eau chaude

Le chauffage central et le service d'eau chaude fonctionnent suivant les directives de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix, étant toutefois spécifié que chaque propriétaire a le droit de prétendre avoir un degré de chaleur normal dans ses locaux et que le service d'eau chaude fonctionnera toute l'année.

La participation aux frais de ces services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants.

Les frais de réparation, d'entretien et de renouvellement relatifs à ces services sont répartis entre les copropriétaires dans la proportion correspondante au nom de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la copropriété.

Les frais de consommation, tant pour le chauffage central, que pour le service de l'eau chaude, sont répartis entre les copropriétaires, savoir :

- 1) 20% dans la proportion correspondant au nom de dix millièmes possédés par chacun dans la copropriété ;
- 2) le solde, soit 80%, suivant les indications fournies par les calorimètres pour ce qui concerne le chauffage central et par les compteurs volumétriques en ce qui concerne les frais de consommation d'eau chaude.

Par exception à ce qui est dit ci-avant, les garages ne participent pas aux frais de consommation du chauffage central, ni du service d'eau chaude, ni aux frais de réparation, d'entretien et de renouvellement de ces services.

Article 41. Consommations individuelles

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

Article 42. Impôts

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

Article 43. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, se répartissent suivant la formule de la copropriété pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse, de choses communes, et sans

préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 44. Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

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

Article 45. Recettes

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

Article 46. Modification de la répartition des charges

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

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

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

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

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

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire prorata temporis. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 47. Cession d'un lot

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

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

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;
- 3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;

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

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

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

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

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

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

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

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

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

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

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

c) Obligation à la dette – lors de la signature de l'acte authentique – Répartition des charges

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

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

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

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

On entend par «fonds de roulement», la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que

les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par «fonds de réserve», la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

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

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

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

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

d) Arriérés de charges

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

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

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

Article 48. Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Article 49. Fonds de réserve

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant

est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Article 50. Paiement des charges communes

Le syndic a le droit de réclamer le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale aux copropriétaires.

Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure intérêt au taux de 6% l'an, net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

Article 51. Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, 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 assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues, après avoir pris l'avis conforme de l'assemblée générale. Le syndic a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction ;
- b) si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location, le syndic a délégation de toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la copropriété. Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et il sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic ;
- c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Article 52. Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé établi par le Roi.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings 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, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

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

Le syndic devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires.

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

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

Commissaire aux comptes

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

CHAPITRE VII. TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 53. Généralités

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

Article 54. Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 55. Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires 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 56. Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

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

Article 57. Servitudes relatives aux travaux

Les propriétaires doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations, entretien et nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du 15 juillet au 15 septembre.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération bruxelloise, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement (ou garage) si la chose est nécessaire.

Les propriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

CHAPITRE VIII. ASSURANCES – RECONSTRUCTION

Section 1. Immeuble

Article 58. Généralités

L'assurance, tant des choses communes, que des choses privées, à l'exclusion des meubles, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions causées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le syndic devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes, elles lui seront remboursées par les copropriétaires, chacun contribuant en proportion de ses droits dans les parties communes.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et 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.

Article 59. Surprimes

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, du chef du personnel qu'il emploie ou plus généralement pour toute autre raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 60. Exemplaires

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

Article 61. Cas de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le syndic à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires et la présente clause ne pourra leur porter préjudice, leur intervention sera donc demandée.

Article 62. Affectation des indemnités

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A. Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes.

B. Si le sinistre est total :

L'indemnité devra être employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle et à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de reconstruction totale.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires, dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de règlement dans ce délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande, de céder à ceux-ci dans le mois de la décision de l'assemblée, ou si tous ne désirent pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal Civil 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 un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année, avec les intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront alors partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par leurs quotités dans les parties communes.

Article 63. Assurances individuelles complémentaires

A. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de la reconstruction éventuelle.

B. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront 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 toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Section 2. Accidents

Article 64.

Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale.

Les primes seront payées par le syndic ; elles lui seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes, sauf ce

qui est dit ci-dessus concernant les primes réclamées pour assurance spéciale ou complémentaire.

CHAPITRE IX. DIVERS

Article 65. Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 66. Langues

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

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

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

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 1. Définition

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

Article 2. Modifications

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

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

Article 3. Opposabilité

Toutes dispositions du règlement d'ordre intérieur peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

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

1° en ce qui concerne les dispositions 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 des décisions de l'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite, à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste. Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.

Article 4. Règlement de tous différends

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

SECTION I. ENTRETIEN

Article 5. Travaux d'entretien

Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

Article 6. Cheminées

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

SECTION II. ASPECT

Article 7. Esthétique

Les copropriétaires et les occupants ne pourront mettre aux fenêtres et balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.

Le placement d'un garde-manger est autorisé sur les terrasses en façade postérieure, voir dérogation ci-après pour la publicité du magasin (appartement) numéro 5 et éventuellement du magasin (appartement) numéro 1.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR

Article 8. Bois – Charbon

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

Le bois et le charbon, s'ils sont utilisés, ne pourront être montés de la cave dans les appartements que le matin avant dix heures.

Article 9. Dépôts dans les parties communes

Les parties communes, notamment : les entrées et halls d'entrée, la rampe et la rampe des garages, les escaliers, paliers et dégagements, devront être maintenues libres en tout temps à la circulation ; il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Article 10. Travaux de ménage

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

Article 11. Installation du gaz

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

Article 12. Animaux

Les occupants de l'immeuble sont autorisés, à titre de simple tolérance à posséder

dans l'immeuble, des chiens, chats et oiseaux.

Si l'animal est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourra être retirée pour l'animal dont il s'agit, par décision d'une assemblée générale, statuant à la simple majorité des voix.

Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînera le contrevenant au paiement de dommages et intérêts, sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.

SECTION IV. MORALITE – TRANQUILLITE

Article 13. Occupation en général

Les copropriétaires, les locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours jouir de l'immeuble 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 de personnes à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

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

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

Aucun moteur ne pourra être installé dans les appartements ou locaux privatifs, à l'exception des petits moteurs actionnant des appareils ménagers.

Article 14. Baux

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

En cas d'infraction grave dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande du syndic.

Il est ici rappelé, de manière superflète, que l'appartement numéro 5 est à usage commercial (magasin) et d'habitation, avec les conséquences qui en découlent et qu'il pourra en être de même pour l'appartement numéro 1, si Monsieur et Madame De Gezelle usent des droits qu'ils se sont réservés ci-dessus relativement à ce dernier appartement.

Article 15. Caves

Les caves sont destinées à dépendre de la partie privative des divers appartements de l'immeuble.

Elles seront attribuées à ces appartements lors de la passation des actes authentiques de vente.

Les caves ne comportent pas de quotités dans les parties communes distinctes de celles accessoires des appartements dont elles sont la dépendance.

Les aliénations ou échanges de caves sont permis entre les propriétaires d'appartements. On ne peut être propriétaire d'une cave sans être propriétaire d'un appartement dans l'immeuble.

Une cave ne peut être donnée en location ni concédée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble.

Les aliénations ou échanges de caves ne modifient pas les quotités dans les parties communes, accessoires des appartements, dont les caves sont aliénées ou

échangées.

Les garages peuvent être aliénés séparément, même à des personnes ne possédant pas d'appartement dans l'immeuble et loués semblablement.

Les garages seront réservés à des véhicules particuliers, même camionnettes, mais à l'exclusion de tous véhicules pour location.

Article 16. Charges communales

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

SECTION V. ASCENSEUR

Article 17. Usage

L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix. Il en sera de même en ce qui concerne la fermeture des portes d'entrée dans l'immeuble.

SECTION VI. DESTINATION DES LOCAUX

Article 18.

Les appartements sont destinés à l'habitation résidentielle ; ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation résidentielle et à l'exercice d'une profession libérale et même être affectés uniquement à l'exercice d'une profession libérale.

L'appartement numéro 5 est affecté à destination commerciale (magasin) et d'habitation ; il pourra, comme déjà dit, en être de même de l'appartement numéro 1.

Les médecins ne pourront exercer leur profession dans l'immeuble s'ils sont spécialistes de maladies contagieuses ou vénériennes.

L'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble ne pourra jamais troubler la jouissance des autres occupants.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble entraînerait de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, le titulaire de la profession libérale devra s'entendre avec le syndic pour fixer par un forfait l'indemnité à payer à la copropriété pour cet usage intensif d'une chose commune.

Article 19. Publicité

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

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

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

Aux portes d'entrée voulues, aux endroits prescrit par l'assemblée, il sera permis d'établir une plaque du modèle admis par l'assemblée ; cette plaque portera le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe, elle ne pourra avoir plus de 15 décimètres carrés.

Dans les entrées voulues, chacun disposera d'une boîte aux lettres ; sur cette boîte peuvent figurer les nom et profession du titulaire ; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée générale.

Par dérogation à ce qui précède, il pourra être fait la publicité adéquate sur les vitrines

et la porte du magasin (appartement) numéro 5, et éventuellement du magasin (appartement) numéro 1, dans le cas où ce dernier appartement serait transformé comme déjà dit, voire même à tout autre endroit à déterminer et à autoriser par l'assemblée générale pour ces deux biens.

Article 20. Dépôts insalubres

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

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé sans une autorisation expresse de l'assemblée générale ; ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

Les automobiles, motos et les garages ne pourront contenir que le combustible prévu par les règlements en la matière.

Les conducteurs d'autos, motos, ou vélos, ne pourront faire usage de leurs appareils avertisseurs dans l'immeuble.

L'utilisation des appareils avertisseurs lors de l'entrée ou de la sortie des véhicules est également interdite.

Il est interdit d'utiliser un échappement libre pour les véhicules à moteur.

La rentrée des véhicules, la nuit, doit être faite avec le soin d'éviter de troubler le sommeil des occupants de l'immeuble.

SECTION VII. GENS D'OUVRAGE

Article 21.

Le nettoyage des communs (entrées, cour des garages, rampe, halls d'entrée, escaliers, paliers...), trottoirs, seront effectués par des gens d'ouvrage ad hoc, qui seront engagés par le syndic et congédiés par lui, après en avoir référé à l'assemblée générale.

Article 22.

Le service de ces gens d'ouvrage comportera tout ce qui est d'usage en la matière.

Ils devront en général faire tout ce que le syndic leur commandera pour l'accomplissement normal de leur service.

Article 23.

Le salaire des gens d'ouvrage sera fixé par l'assemblée générale.

Les gens d'ouvrage n'ont d'ordre à recevoir que du syndic.

Article 24.

Le syndic sera tenu de congédier et de remplacer les gens d'ouvrage en fonction si l'assemblée générale le décide.

A défaut du syndic, le congé sera signifié par le président de l'assemblée générale.

POUR TEXTE COORDONNE,

Pour La SPRL Luc DE PUTTER, Syndic,
Monsieur Luc DE PUTTER, gérant.